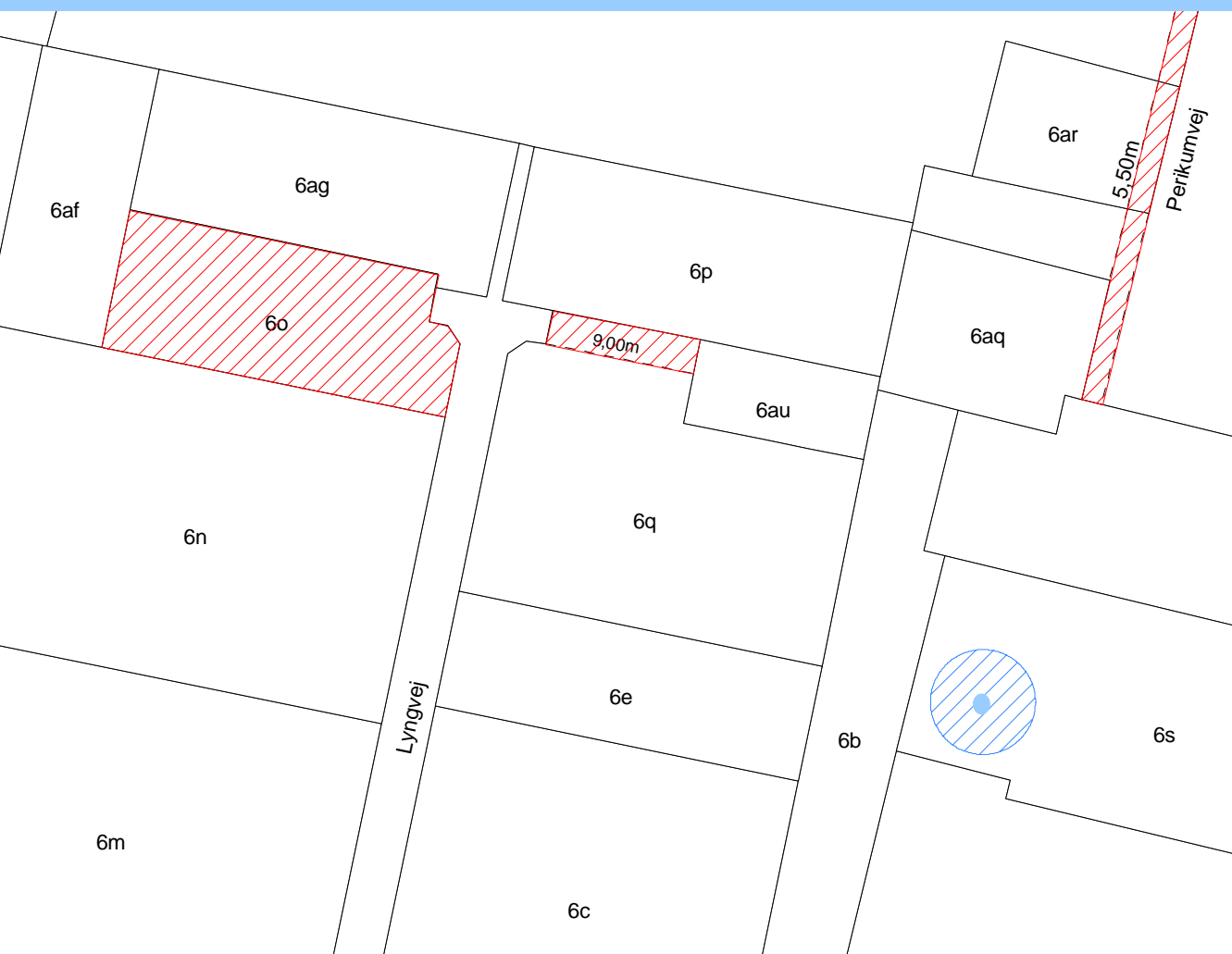


# Stedfæstelse af servitutter

## - i et fremtidigt digitalt tinglysningssystem





Titel: Stedfæstelse af servitutter i et fremtidigt  
digitalt tinglysningssystem

Retning: Land Management

Projektperiode: 6. februar - 15. juni 2006

Semester: 10. semester

Gruppe: L10LM4

Deltagere: Thomas Brogård  
Kim Oberg Jessen  
Maria L. H. Pedersen

Vejleder: Lektor Lars Ramhøj

Oplagstal: 5

Sidetæl: 174

Bilagsantal: 4 (A-D)

Afsluttet den: 15. juni 2006

Forside: Udsnit af matrikelkortet



## Synopsis

Nærværende afgangsprøve på landinspektøruddannelsen omhandler stedfæstelse af servitutter i et fremtidigt digitalt tinglysningsystem. Selve problemstillingen udspringer af, at der i fremtiden vil være krav om, at der skal ske stedfæstelse af servitutter på baggrund af matrikelkortet. Dette krav er fremkommet, uden et forudgående udredningsarbejde har fundet sted, hvormed der ikke er klarhed over, hvordan det skal gribes an, og hvilke udfordringer et sådant krav vil medføre for brugerne på tinglysningsområdet. Dette projekt forsøger at løfte denne opgave.

Projektets overordnede formål er at undersøge en række problemfelter i forbindelse med kravet om stedfæstelse af servitutter i et fremtidigt digitalt tinglysningsystem i Danmark.

Gennem analyser af emneområder, som har relation til stedfæstelse af servitutter, kommer en række problemfelter til at fremstå tydeligt. Herefter vurderes hvert enkelt problemstillings betydning for de fremtidige krav, som bør stilles til stedfæstelsen. Ydermere frembringes via en servitutundersøgelse et empirisk grundlag, som bl.a. har til formål at pege på problemfelter i forbindelse med en stedfæstelse.

Analysen og vurderingerne munder ud i en række anbefalinger, som synes relevante for at sikre en hensigtsmæssig stedfæstelse af servitutter fremover.

## **Abstract**

The present master thesis of the education as chartered surveyors covers the location of easements in a modern digital land registration system. The actual problem is a result of the demand for location of easements given the cadastral map. The demand has emerged without any previous study. This means that there is no clarity in the matter regarding how to approach it and which challenges a demand would mean for the users of the land registration system. This thesis attempts to cope with this task.

The main objective is to examine a number of problem areas regarding the demand for location of easements in a modern digital land registration system in Denmark.

Through analyses of topics which relate to the location of easements a number of problem areas will clearly emerge. Afterwards every single problem will be evaluated in connection with the future demands which ought to be made on the location. Furthermore a detailed study of easements has been made as a base of experience whose purpose is to identify the problem areas regarding the location.

The analysis and evaluations result in a number of recommendations which seem to be relevant regarding a proper location of easements in the future.

## Forord

Dette afgangsprøjsjekt er udarbejdet på landinspektøruddannelsens 10. semester ved Aalborg Universitet i perioden den 6. februar 2006 til den 15. juni 2006 under specialiseringen Land Management.

Afgangsprøjsjektet er udarbejdet inden for et selvvalgt problemområde af relevans for uddannelsen og har ifølge studievejledningen til formål:

*'At opøve og dokumentere de studerendes evne til at arbejde problemorienteret på et videnskabeligt grundlag, og herigennem dokumentere såvel bredde som dybde i den studerendes faglige indsigt og viden.'*

Afgangsprøjsjektet er centreret omkring det fremtidige digitale tinglysningsystem i Danmark, hvor der fokuseres på problemfelter, der fremkommer som følge af en fremtidig stedfæstelse af servitutter på baggrund af matrikelkortet. Prøjsjektet har været under udarbejdelse sideløbende med behandling af lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning i Folketinget. Det betyder, at dele af prøjsjektet er skrevet før fremsættelse af lovforslaget, under selve lovbehandlingen og inden den endelige vedtagelse i juni 2006. Rapporten henvender sig hovedsageligt til uddannelsen herunder primært vejleder og censor, men kan læses af alle med interesse for emnet.

I prøjsjektet er der refereret til kilder ved angivelse af *forfatterens efternavn, udgivelsesår* og eventuelt *sidetal*. Internetkilder er angivet med *organisation* og *årstal*. Kildehenvisninger kan genfindes i litteraturfortegnelsen bagerst i prøjsjektet, hvor yderligere uddybning findes. Litteraturfortegnelsen er opstillet alfabetisk og efter årstal. Der er igennem prøjsjektet benyttet en del love, bekendtgørelser, vejledninger m.m. Første gang de nævnes, får de en forkortelse, som benyttes efterfølgende. Forskriftens nummer og dato er angivet i litteraturlisten.

Fodnoter benyttes i denne rapport til uddybende forklaringer og er nummereret fortløbende gennem hele rapporten. Illustrationer er nummereret med kapitelnummer og selvstændigt fortløbende nummer for hvert kapitel. Figurer uden kildehenvisning er udarbejdet af prøjsjektgruppen.

Bilagene er vedlagt bagerst i projektet og er angivet med bogstaver i alfabetisk rækkefølge. Der er ligeledes vedlagt en cd-rom, der indeholder resultater fra servitutundersøgelsen i Microsoft Excel-regneark, uofficielle tingbogsattester fra den elektroniske tingbog, m.m.

Citater er angivet med kursiv skrift i citationstegn. Endvidere betyder (...), at projektgruppen har udeladt en mindre væsentlig del af citatet.

God læselyst!

*Aalborg, den 15. juni 2006*

---

Thomas Brogård

---

Kim Oberg Jessen

---

Maria L. H. Pedersen



---

# Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Indledning .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Problemindføring .....</b>	<b>5</b>
2.1	Fra papirbaseret til digital tinglysning .....	5
2.2	Tinglysningsudvalgets anbefalinger .....	9
2.3	Problemformulering .....	19
<b>3</b>	<b>Struktur- og metodebeskrivelse .....</b>	<b>21</b>
3.1	Projektstruktur.....	21
3.2	Metodebeskrivelse .....	28
<b>4</b>	<b>Tinglysningens opbygning og formål.....</b>	<b>33</b>
4.1	Tinglysningens historiske udvikling .....	33
4.2	Den gældende tinglysningslov .....	34
4.3	Tingbogens indhold .....	38
4.4	Tinglysningsproceduren.....	40
<b>5</b>	<b>Servitutbegrebet .....</b>	<b>43</b>
5.1	Servitutter i et historisk perspektiv .....	43
5.2	De primære servituttyper .....	44
5.3	Variationen af servitutter .....	46
5.4	Stiftelse af servitutter .....	48
5.5	Påtaleret .....	49
5.6	Ophør .....	50
<b>6</b>	<b>Byrderubrikkens fremtidige indhold.....</b>	<b>53</b>
6.1	Hvilke rettigheder lyses i byrderubrikken i dag? .....	53
6.2	Rettigheder der kan fjernes fra tingbogen i fremtiden .....	57
<b>7</b>	<b>Byrderubrikkens brugere .....</b>	<b>63</b>
7.1	Private brugere .....	63
7.2	Offentlige brugere .....	64
7.3	Arbejdsrelaterede brugere i det private .....	64

7.4	Afrunding .....	65
<b>8</b>	<b>Matrikelkortet som registreringsgrundlag .....</b>	<b>67</b>
8.1	Nøjagtigheden i det digitale matrikelkort .....	67
8.2	Matrikelkortets nuværende anvendelsesmuligheder .....	69
8.3	Erfaringer med matrikelkortet som registreringsgrundlag .....	69
8.4	Forbedringer af matrikelkortet – igangværende projekter .....	71
8.5	Kvalitetsproblemer i forhold til servitutregistrering? .....	72
<b>9</b>	<b>Klassificering af servitutter .....</b>	<b>73</b>
9.1	Georelateringsbegrebet .....	73
9.2	Indirekte stedefæstelse .....	75
9.3	Direkte stedefæstelse .....	77
9.4	Særlige problemstillinger .....	79
<b>10</b>	<b>Servitutundersøgelse .....</b>	<b>81</b>
10.1	Standardiserede servitutoverskrifter .....	82
10.2	Undersøgelsens praktiske gennemførelse .....	87
10.3	Stedefæstelsesproblematikker .....	91
10.4	Stedefæstelse af eksisterende servitutter .....	98
<b>11</b>	<b>Servituthåndtering ved matrikulære forandringer .....</b>	<b>103</b>
11.1	Landinspektørens arbejde ved servitutfordeling .....	103
11.2	Krav til ajourføring og registrering .....	108
11.3	Vurdering af landinspektørens arbejdsbyrde i fremtiden .....	113
<b>12</b>	<b>Krav til stedefæstelsen .....</b>	<b>115</b>
12.1	Aktuelle krav .....	115
12.2	Indlægning af servitutter .....	121
12.3	Attribut-/metadata .....	123
12.4	Herskende ejendom .....	126
<b>13</b>	<b>Oprydning i byrderubrikken .....</b>	<b>131</b>
13.1	Hvorfor eksisterer der uaktuelle servitutter? .....	132
13.2	Løsningsmuligheder .....	134

13.3	Afrunding .....	139
<b>14</b>	<b>Anbefalinger til den fremtidige stedsfæstelse .....</b>	<b>141</b>
14.1	Byrderubrikkens fremtidige indhold .....	141
14.2	Matrikelkortet som registreringsgrundlag .....	142
14.3	Stedsfæstelse af servitutter på matrikelkortet .....	143
14.4	Stedsfæstelse af eksisterende servitutter .....	145
14.5	Krav til stedsfæstelsen .....	147
14.6	Oprydning i byrderubrikken .....	148
14.7	Afrunding .....	150
<b>15</b>	<b>Konklusion .....</b>	<b>153</b>
<b>16</b>	<b>Perspektivering .....</b>	<b>163</b>
<b>17</b>	<b>Litteraturfortegnelse .....</b>	<b>167</b>

#### **Bilagsoversigt**

- A. Offentligretlige rådighedsindskrænkninger
- B. Matrikelkortet i et historisk perspektiv
- C. Eksempler på servitutters stedsfæstelse
- D. Cd-rom
  - a. Registreringsskema for servitutundersøgelse
  - b. Liste over ejerlav i Aalborg Kommune
  - c. Uofficielle tingbogsattester for de undersøgte ejendomme
  - d. E-mail korrespondance med dommer Søren Sørup Hansen



---

# 1 Indledning

Den papirbaserede tinglysning i Danmark af rettigheder over fast ejendom står i de kommende år overfor store forandringer både med hensyn til organiseringen og måden, hvorpå tinglysningsprocessen forløber.

Forandringerne er resultatet af et flerårigt udvalgsarbejde under Justitsministeriet, som har haft til opgave at se på mulighederne for indførsel af digital tinglysning. Der har længe været ønske om at gennemføre en modernisering og effektivisering af tinglysningssystemet, men efter offentliggørelse af anden og sidste delbetænkning fra Tinglysningsudvalget i februar 2006 ser det nu ud til, at det nye tinglysningssystem kan blive en realitet i 2008.

Den nye tinglysningsordning bevarer de grundlæggende elementer fra det nuværende system, og forandringerne består derfor hovedsageligt i de muligheder for modernisering og effektivisering af sagsgangene, som følger af indførelsen af digitale dokumenter.

Tinglysningsudvalget anbefaler i sin betænkning, at opgavevaretagelsen fortsat skal ligge hos domstolene, men at der gennemføres en centralisering til én tinglysningsmyndighed for hele landet i stedet for de nuværende 82 tinglysningskontorer. Regeringen har i den forbindelse peget på Hobro som hjemsted for den fremtidige tinglysningsret. Endvidere foreslås det, at tinglysningsopgaven organiseres i en '*Offentlig-Privat Samarbejdsmodel*', hvor private aktører skal stå for udvikling, drift og vedligeholdelse af it-løsningerne.

Målet med den nye tinglysningsordning er først og fremmest, at hele den nuværende papirkommunikation mellem systemets brugere og tinglysningspersonalet skal foregå digitalt, således at dokumenter til tinglysning fremover indsendes elektronisk forsynet med en digital signatur. Herefter vil prøvelsen af den anmeldte rettigheds prioritet og gyldighed i langt de fleste sager kunne behandles maskinelt. Automatiseringen af den nuværende manuelle sagsbehandling vil medføre, at sagsbehandlingen fremover bliver lettere og hurtigere, og i de fleste

sager vil tinglysningen derfor ske i realtid<sup>1</sup>. Det nye system vil give mulighed for en billigere, bedre og mere effektiv tilrettelæggelse af tinglysningsarbejdet, og de samlede omkostninger i forbindelse med tinglysningen vil derfor blive reduceret. Tinglysning i realtid vil endvidere give mulighed for besparelser på bl.a. udgifter til kurssikring, når der skal optages og omlægges lån i fast ejendom.

Under udvalgsarbejdet har den fremtidige tinglysning af adkomster og pantehæftelser haft en stor bevågenhed, mens der har været en mindre interesse for den fremtidige behandling af dokumenter i byrderubrikken. Dette kan dels skyldes, at tinglysning af adkomster og pantehæftelser økonomisk set udgør en stor del af tinglysningssystemet, og dels at der er store fordele at hente, ved at boligejere kan tinglyse skøder og pantehæftelser i realtid. Byrderubrikken har derfor ikke haft den samme bevågenhed fra professionelle brugere som f.eks. realkreditinstitutioner, ejendomsmæglere, advokater m.fl.

Den fremtidige håndtering af byrder på fast ejendom har til gengæld en særlig landinspektørfaglig interesse. Når en praktiserende landinspektør gennemfører matrikulære forandringer skal det ske under hensyntagen til de rettigheder af offentligretlig og privatretlig karakter, der hviler på de pågældende ejendomme som byrde. I forbindelse med bl.a. udstykninger påser landinspektøren, at servitutforhold er på plads – udrensning og fordeling af servitutter på ejendommen, inden der tinglyses endeligt skøde på de fraskilte parceller. Et andet eksempel er ved bygningsafsætning, hvor landinspektøren kontrollerer, at byggeriet ikke er i konflikt med tinglyste rettigheder. Dette er blot to eksempler, hvor landinspektøren optræder som professionel aktør i forhold til brugen af byrderubrikken i det daglige arbejde.

Tinglysningsudvalget nedsatte en arbejdsgruppe vedrørende servitutter for at se nærmere på den fremtidige tinglysning i byrderubrikken. Arbejdsgruppen anbefaler blandt flere nye tiltag, at servitutter fremover skal stedfæstes geografisk på baggrund af matrikelkortet. I Tinglysningsudvalgets oplæg til ændringer af tinglysningsloven er der derfor indsat en bestemmelse om, at servitutters geografiske

---

<sup>1</sup> Real tid vil sige, at tinglysningen af den anmeldte rettighed foretages umiddelbart efter modtagelsen af det elektroniske dokument til tinglysning. Tinglysningen vil derfor ske uden nævneværdig ventetid.

udstrækning fremover skal angives i forbindelse med tinglysning. De nærmere regler om registrering af den geografiske udstrækning af servitutter vil blive fastlagt af Justitsministeren.

En stedsfæstelse af servitutter rejser mange spørgsmål og spændende problemstillinger, der på nuværende tidspunkt ikke er taget stilling til af Tinglysningsudvalget – især med hensyn til hvordan stedsfæstelsen fremover skal foregå, og hvordan de eksisterende servitutter skal håndteres i relation til kravet om stedsfæstelse. Det er begge spørgsmål, der kan få stor indflydelse på den praktiserende landinspektørs fremtidige servitutarbejde.





---

## 2 Problemindføring

I det følgende ses der nærmere på det mangeårige udvalgsarbejde, der har fundet sted under Justitsministeriet på vejen mod en endelig betænkning vedrørende digital tinglysning. Det gøres for at få et indblik i Tinglysningsudvalgets arbejde samt dets overvejelser og anbefalinger til et fremtidigt tinglysningssystem. Tinglysningsudvalget har i forbindelse med sit arbejde ligeledes overvejet en digital tinglysningsordning for bil-, person- og andelsboligbogen, men vi afgrænser os i projektet til udelukkende at se på den fremtidige tinglysning af rettigheder over fast ejendom.

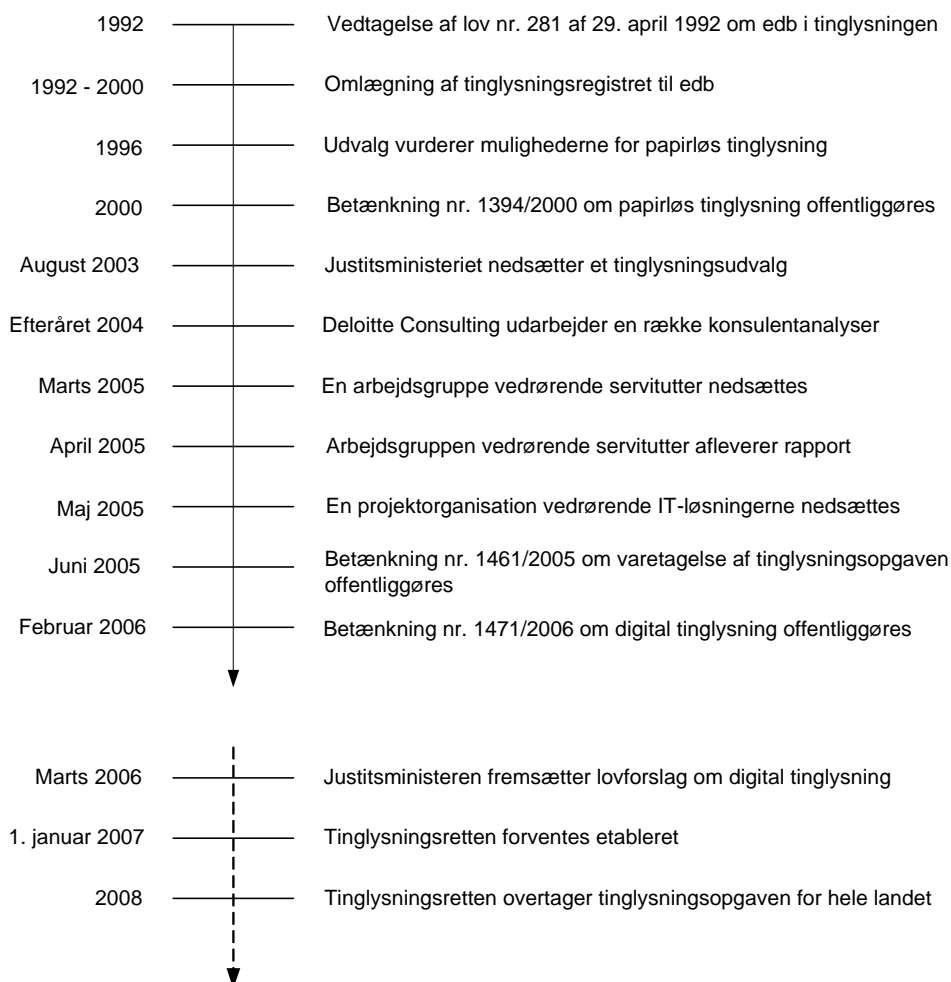
Efter en indføring i de mere generelle anbefalinger fra Tinglysningsudvalget med hensyn til organiseringen og måden, hvorpå tinglysningsprocessen tænkes at skulle forløbe, ses der nærmere på udvalgsarbejdet vedrørende en fremtidig stedfæstelse af servitutter.

### 2.1 Fra papirbaseret til digital tinglysning

I dette afsnit gives der en kort præsentation af hovedbegivenhederne frem til i dag, hvor reformarbejdet i skrivende stund befinder sig i tidsrummet mellem Tinglysningsudvalgets offentliggørelse af anden og sidste delbetænkning om digital tinglysning, og Justitsministerens fremsættelse af lovforslag. På figur 2.1 er hovedbegivenhederne i processen frem til en digitalisering af tinglysningssystemet illustreret ved hjælp af en tidslinie.

De første skridt til en digitalisering af tinglysningssystemet blev taget i forbindelse med indføringen af edb i tinglysningen. I 1978 nedsatte Justitsministeriet en arbejdsgruppe, der skulle se på mulighederne for indførelse af edb, men arbejdet blev midlertidig stillet i bero, mens man afventede den videre udvikling på edb-området. Arbejdet blev genoptaget i 1986 som led i regeringens moderniseringsplan og afsluttede i 1987 med betænkning nr. 1093/1987 om edb i tinglysningen. [Betænkning nr. 1093, 1987, s. 7] Betænkningen førte til vedtagelsen af lov nr. 281 af 29. april 1992 om edb i tinglysningen, der skabte grundlaget for at kunne omdanne sagsbehandlingen til edb. Tidligere var tinglysningssystemet baseret på manuelle registreringer af rettigheder over fast ejendom, men det blev

nu besluttet at forlade de tidligere løbsbladstingbøger til fordel for en edb-baseret løsning. Konverteringen og overgangen fra det manuelle system til det nye edb-baserede blev foretaget løbende, hvilket betød, at så snart en retskreds var færdig med konverteringen, overgik de til det nye system.



**Figur 2.1: Hovedbegivenhederne i processen frem mod digital tinglysning.**

Omlægningen af tinglysningsregistret til edb var langstrakt og blev først tilendebragt i december 2000, hvorefter det var muligt at hente elektroniske oplysninger i tingbogen fra samtlige 82 tinglysningskontorer i landet. [Iversen et al., 2003, s. 351] Allerede i forbindelse med det daværende udvalgsarbejde så man mulighederne for en fremtidig udvikling i retning af et mere komplet elektronisk system, og man forventede, at det ville tilhøre den næste generation af systemet.

I 1996 tog Justitsministeriet det næste skridt og nedsatte et udvalg, der fik til opgave at overveje mulighederne for at erstatte papirdokumenterne, der indleveres til tinglysning, med digital kommunikation. Forudsætningerne for udvalgets arbejde var, at tinglysningen fortsat skulle varetages af landets 82 byretter, og at de grundlæggende principper i tinglysningsloven skulle forblive uændrede. Udvalget fremkom først med en betænkning fire år senere i 2000 – Betænkning nr. 1394/2000 om papirløs tinglysning – hvor det konkluderede, at de nødvendige forudsætninger for en papirløs tinglysning endnu ikke var til stede, hvis den høje grad af sikkerhed skulle bevares.

Udvalget fandt, at indretningen af et nyt digitalt tinglysningssystem ville kræve, at brugerne kan forsyne de digitale dokumenter med en sikker identifikation af afsenderen f.eks. i form af en digital signatur. Et vigtigt element i tinglysningsordningen er kontrollen af, at tinglysningsdokumentet stammer fra den angivne anmelder, og at denne er identisk med den, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over rettigheden. Kontrollen er med til at sikre, at der ikke sker anmeldelse af falske dokumenter, og der kan derfor knyttes en særlig gyldighed til det, der står i tingbogen. Denne troværdighed er meget vigtig i forbindelse med omsætning og belåning af fast ejendom. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 10] Den digitale signatur var på daværende tidspunkt allerede udviklet, men langt fra udbredt. Der var ingen erfaringer med anvendelse af digital signatur, og det var ikke dokumenteret i praksis, at teknologien var så sikker, at den kunne anvendes til så væsentlige økonomiske dispositioner, som der er tale om i forbindelse med tinglysning og aflysning af rettigheder over fast ejendom. Arbejdet med indførelse af en papirløs tinglysning blev derfor midlertidigt lagt på hylden.

Overvejelserne om papirløs tinglysning blev genoptaget i 2003, idet den teknologiske udvikling inden for digitale signaturer var blevet kraftigt forbedret og synes at åbne mulighed for en realisering af digital tinglysning. Justitsministeriet nedsatte som følge heraf et tinglysningsudvalg. Udvalget, som blev sammensat af repræsentanter for en række myndigheder og interesseorganisationer, fik til opgave at komme med forslag til en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen. Udvalget skulle først og fremmest komme med forslag til, hvordan der bedst kan gennemføres en fuldstændig papirløs tinglysning samt overveje, om varetagelsen af tinglysningsopgaven kan organiseres på en bedre og mere

hensigtsmæssig måde. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 7] Tinglysningsudvalget afgav 1. delbetænkning i juni 2005 – Betænkning nr. 1461/2005 om varetagelsen af tinglysningsopgaven, hvor det fremkom med overvejelser og anbefalinger til en omorganisering af hele tinglysningssystemet.

Konsulentfirmaet Deloitte Consulting udarbejdede i efteråret 2004 en række konsulentanalyser for Justitsministeriet – heriblandt en analyse af de økonomiske konsekvenser af en centralisering og digitalisering af tinglysningsopgaven. Rapporten blev afleveret i februar 2005 og har dannet baggrund for Tinglysningsudvalgets anbefalinger.

Tinglysningsudvalget nedsatte sideløbende med udarbejdelsen af 1. delbetænkning en arbejdsgruppe vedrørende servitutter, der havde til opgave at komme med forslag til, hvordan man fremover skal behandle dokumenter vedrørende rådighedsindskrænkninger over fast ejendom. Arbejdsgruppen afleverede på den baggrund en rapport en måned senere med dets anbefalinger til den fremtidige tinglysning i byrderubrikken.

Tinglysningsudvalget arbejdede herefter videre med 2. delbetænkning vedrørende mulighederne for en gennemførelse af digital tinglysning, og om der kan ske yderligere modernisering af den måde, hvorpå tinglysningen foregår. Udvalget afgav betænkning i februar 2006 – Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning. Denne betænkning indeholder spørgsmål af mere retlig, praktisk og teknisk karakter, som gennemførelse af en digital tinglysningsordning giver anledning til. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 19]

Sideløbende med udvalgsarbejdet har en projektorganisation arbejdet med en kravspecifikation til det nye IT-system, som senere skal i udbud. Projektorganisationens arbejde med udviklingen af de tekniske løsninger forventes at være færdigt i løbet af foråret 2006. Målet er, at Tinglysningsretten etableres den 1. januar 2007 med en såkaldt præsident for tinglysningsretten som administrativ chef. Det er dog ikke hensigten, at Tinglysningsretten fra den dato skal overtage tinglysningsopgaven for hele landet. Centraliseringen sker efter en overgangsordning, der forventes gennemført i 2008. Hvis det viser sig at være vanskeligt at opretholde en velfungerende tinglysning ved en byret indtil den endelige over-

gang, kan Tinglysningensretten overtage opgaven fra den pågældende byret. I så fald bestemmer Domstolsstyrelsen, om Tinglysningensretten skal overtage hele eller kun dele af tinglysningensopgaven. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 84]

## 2.2 Tinglysningensudvalgets anbefalinger

Tinglysningensudvalget fastlagde indledningsvist i sit arbejde fem grundlæggende målsætninger, som skal gælde for den fremtidige tinglysningensordning. Målsætningerne vil ganske kort blive nævnt i det følgende for at få et indblik i, hvilke overordnede rammebetingelser udvalget har lagt for det fremtidige system.

### Målsætninger:

1. Den høje grad af troværdighed omkring tingbogen skal fortsat sikres til gavn for omsætning og belåning af fast ejendom.
2. Den frie adgang for enhver til anmeldelse af rettigheder til tinglysning skal bevares, og der skal fortsat være mulighed for at opstille detaljerede krav til indhold og udformning af de digitale dokumenter. Det skal i den forbindelse sikres, at alle anmeldere får en faktisk adgang til de digitale anmeldelsesfaciliteter.
3. Alle tinglyste rettigheder og dokumenter over fast ejendom skal lagres digitalt, så brugerne kan få digital adgang til eftersyn af tingbogens registreringer og de digitale dokumenter i akten. Tingbogens oplysninger bør integreres i én fælles elektronisk indgang til ajourførte offentlige ejendomsdata, så der bliver én samlet elektronisk indgang til alle oplysninger om fast ejendom.
4. Brugernes omkostninger skal minimeres, og derfor bør den fremtidige tinglysningensordning basere sig på digitale og automatiske sagsgange, der tilrettelægges således, at tinglysningen sker i såkaldt realtid.
5. Tinglysningensopgaven skal løses ressourcebevidst. De manuelle sagsgange skal omlægges til automatiserede it-løsninger, så der kan opnås yderligere rationaliseringsgevinster i tinglysningen. Dobbeltregistrering bør samtidig undgås, så ejendomsdata kun registreres i et enkelt register.

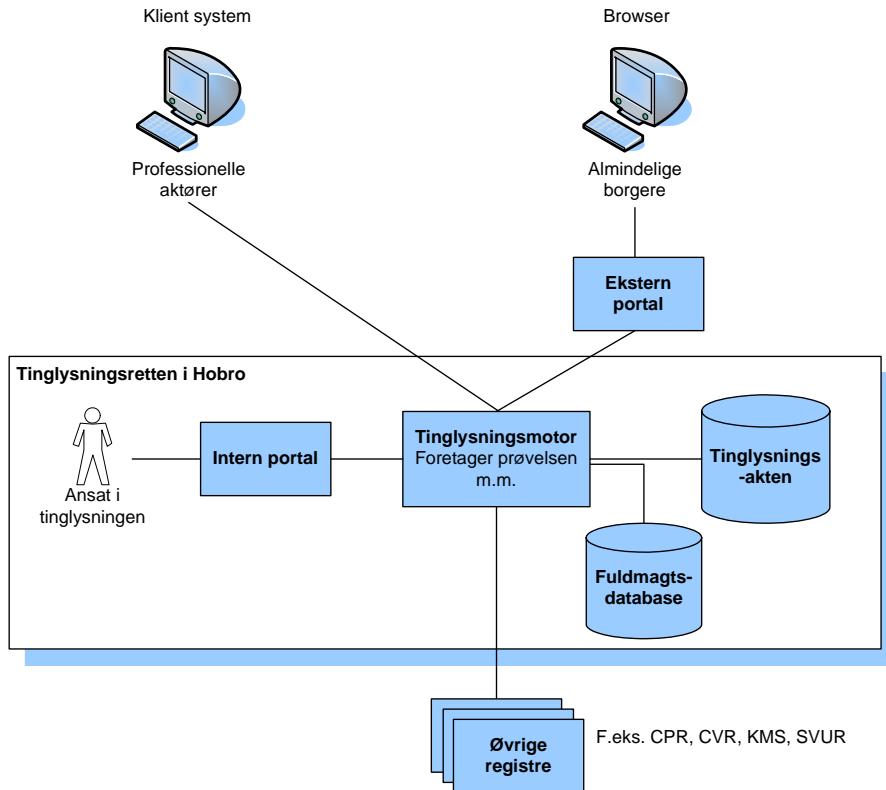
[Betænkning nr. 1461, 2005, s. 49-55]

Med baggrund i de ovenstående målsætninger anbefaler Tinglysningssudvalget i betænkning nr. 1461/2005 en helt ny struktur for organiseringen af tinglysningssopgaven. Udvalget foreslår, som nævnt i indledningen, at der gennemføres en centralisering af opgavevaretagelsen, således at tinglysningen foregår ét sted for hele landet. Herudover anbefales tinglysningssopgaven organiseret i en *'Offentlig-Privat Samarbejdsmodel'*, hvor det nuværende tinglysningsspersonales kompetencer i forbindelse med tinglysningsspørgsmål kombineres med private aktørers kompetencer med udvikling, drift og vedligeholdelse af it-løsninger. Ansvaret for tinglysningen skal fortsat være hos domstolene og dermed forblive en myndighedsopgave. Efter udvalgets vurdering vil det give den største sikkerhed for brugerne af systemet, da staten således fortsat indestår for tingbogens rigtighed og har ansvaret, hvis der opstår fejl og dermed den økonomiske byrde i forhold til erstatning. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 19]

### 2.2.1 Sagsgangen i forbindelse med digital tinglysning

Tinglysningssudvalgets forslag til udformningen af det nye tinglysningssystem indebærer, at anvendelsen af papirdokumenter udskiftes med anvendelse af digitale dokumenter og håndskrevne underskrifter med digital signatur. Digitaliseringen medfører, at der bliver mulighed for at automatisere en stor del af den manuelle sagsbehandling på tinglysningsskontoret, således at prøvelsen af anmeldte rettigheders prioritet og gyldighed kan ske maskinelt. I dette afsnit skitseres i grove træk, hvordan Tinglysningssudvalget forestiller sig, at sagsbehandlingen kommer til at foregå. Sagsgangen og den konkrete behandling vil være forskellig afhængig af, hvilken type tinglysningssdokument der er tale om f.eks. tinglysning af et nyt pantebrev eller tinglysning af et skøde.

På figur 2.2 er den grundlæggende model for den fremtidige tinglysning illustreret. Indledningsvist vil de enkelte delelementer blive kort præsenteret.



**Figur 2.2: Den grundlæggende model for den fremtidige tinglysning. Med inspiration fra [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 89].**

Der etableres to forskellige indgange til tinglysningssystemet, hvorfra brugere kan anmelde dokumenter til tinglysning. Der etableres en internetbaseret borgerportal for almindelige borgere og en indgang for professionelle aktører som f.eks. realkreditinstitutioner og privatpraktiserende landinspektører. Forskellen på de to indgange ligger i, at professionelle aktører får mulighed for at anmelde rettigheder til tinglysning direkte fra deres egne it-systemer, men i princippet fungerer adgangen til tingbogen på samme måde for de to portaler. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 79], [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 92, 134]

Den digitale tinglysningsakt kommer til at indeholde alle tingbogens data – dvs. de gamle dokumenter fra de nuværende aktmapper, som bliver scannet ind samt alle de fremtidige elektroniske dokumenter. I den elektroniske database vil der således være en elektronisk aktmappe for hver ejendom, der indeholder alle de tinglyste dokumenter på ejendommen. I tinglysningsmotoren foretages selve

prøvelsen m.m. Når der modtages et dokument til tinglysning henter motoren alle de relevante data, der skal bruges i forbindelse med tinglysningen. Det sker dels fra tinglysningsakten og dels fra andre relevante systemer – f.eks. hentes oplysninger om navne og adresser fra Det Centrale Personregister. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 71]

Anmeldelsen af dokumenter til tinglysning sker ved hjælp af standardiserede skemaer for forskellige typer af rettigheder over en fast ejendom, som underskrives med en digital signatur. Når et dokument modtages til tinglysning, får det tildelt et løbenummer og bliver tidsstemplet med det nøjagtige modtagelsestidspunkt, og det vil herefter være det tidspunkt, hvorfra tinglysningens retsvirkninger regnes. Hernæst kontrolleres om alle betingelser for tinglysning er opfyldt, og tinglysningen vil herefter finde sted. Prøvelsen vil, så vidt det er muligt, ske automatisk. Det forventes, at ca. 69 % af den nuværende manuelle sagsbehandling vil kunne automatiseres. Særligt vanskelige sager eller sager, der er atypiske vil fortsat blive behandlet manuelt. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 62] Prøvelsen vil i princippet foregå på samme måde og efter samme regler som i dag – dvs. først prøves om alle formelle krav til dokumentet er opfyldt, herefter om disponenten<sup>2</sup> og ejeren af ejendommen er samme person, og endelig om de vilkår, der fremgår af det elektroniske dokument, er i overensstemmelse med de oplysninger, der i forvejen er tinglyst på ejendommen. Som det sidste bliver der sendt en besked til anmelderen af dokumentet om tinglysningens resultat samt oplysninger om dokumentidentifikation, tinglysningstidspunkt, løbenummer og eventuelle anmærkninger. Da tinglysningen i de fleste tilfælde vil finde sted automatisk efter modtagelsen af dokumentet, vil denne besked komme uden nogen nævneværdig ventetid.

Hvis tinglysningen ikke umiddelbart kan finde sted f.eks. på grund af formelle mangler, afvises dokumentet af tinglysningsmotoren eller bliver sendt til hel eller delvis manuel behandling hos en tinglysningsmedarbejder. Sendes det til manuel behandling, vil anmelderen få besked om dette sammen med en anslået sagsbehandlingstid. Der vil ikke være mulighed for at tinglyse andre dokumenter på ejendommen, før dokumentet, der er sendt til manuel behandling, er blevet

---

<sup>2</sup> Disponenten er den, der har ret til at råde over ejendommen.



færdigekspederet. I sådanne tilfælde vil senere dokumenter blive registret i tinglysningsmotoren med oplysninger om, at prøvelsen afventer manuel behandling af et tidligere modtaget dokument. Afvises dokumentet returneres det til anmelderen med oplysninger om, hvorfor det ikke kunne tinglyses. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 98] Tinglysningsmotoren vil herudover indeholde en lang række af funktioner, som ikke vil blive nærmere præsenteret her.

Med den nye tinglysningsordning vil der være en gruppe personer, der vil blive afskåret fra selv at tinglyse rettigheder på grund af manglende mulighed for at få personnummer eller CVR-nummer og dermed også en digital signatur. Det gælder bl.a. udenlandske personer og virksomheder, der køber fast ejendom i Danmark. Tinglysningsudvalget har derfor lagt op til, at disse fortsat skal kunne anmelde rettigheder til tinglysning på grundlag af papirdokumenter med håndskrevet underskift. Det er imidlertid heller ikke alle indenlandske personer, der på nuværende tidspunkt er i besiddelse af en digital signatur eller har mulighederne og forudsætningerne for at kunne anvende den<sup>3</sup>. Tinglysningsudvalget har derfor foreslået en fuldmagtsordning og en anmelderordning, som vil blive kort omtalt i det følgende.

### **Fuldmagtsordning**

Fuldmagtsordningen giver personer mulighed for at give andre personer eller virksomheder fuldmagt til at foretage tinglysning på vedkommendes vegne. Fuldmagtshaverens digitale signatur træder herved i stedet for fuldmagtsgiverens og får legitimation til at råde over fuldmagtsgiverens ejendom. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 137] Fuldmagten skal oprettes på standarddokumenter, der udfyldes og indsendes til Tinglysningsretten. Herefter kontrolleres fuldmagten manuelt, hvorefter den indscannes og lagres i en fuldmagtsdatabase. Når en fuldmagtshaver efterfølgende skal anmelde digitale dokumenter til tinglysning på vegne af fuldmagtsgiveren, skal det fremgå af dokumentet, at tinglysningen sker i henhold til en fremsendt fuldmagt. Tinglysningsmotoren vil herefter i forbindelse med prøvelsen undersøge, om der findes en fuldmagt i databasen. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 137]

---

<sup>3</sup> Den 31. januar 2006 var der udstedt ca. 585.000 digitale signaturer til borgere og virksomheder/medarbejdere i Danmark. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 60]

### Anmelderordning

I visse situationer kan det være svært på forhånd at udarbejde og indsende en fuldmagt, inden tinglysningen er aktuel – særligt i forbindelse med større lånekonverteringer. Tinglysningsudvalget har derfor også anbefalet en anmelderordning, hvor særligt autoriserede anmeldere<sup>4</sup> kan anmelde rettigheder<sup>5</sup> til tinglysning på vegne af berettigede disponenter. I modsætning til fuldmagtsordningen skal der ikke indsendes en fuldmagt til Tinglysningsretten, men anmelderen skal selv indestå for, at der ligger en fuldmagt, der giver vedkommende ret til at råde over fuldmagtsgiverens ejendom i panteretligt henseende.

#### 2.2.2 Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter

Som tidligere omtalt nedsatte Tinglysningsudvalget i marts 2005 en arbejdsgruppe, der skulle se nærmere på tingbogens byrderubrik og særligt på, hvordan man fremover skal registrere byrder over fast ejendom. Arbejdsgruppen er kommet med nogle indledende overvejelser og anbefalinger vedrørende servitutter, men et nærmere udredningsarbejde vil først følge i løbet af foråret 2006.

Arbejdsgruppen har indledningsvist overvejet afgrænsningen af de rettigheder, der fremover skal og kan tinglyses i byrderubrikken. Grundlæggende anbefales det ikke, at der ændres på kriterierne for, hvornår en byrde skal tinglyses. Det foreslås dog, at byrder af offentligretlig karakter, der ifølge lov er gældende mod enhver uden forudgående tinglysning, men som alligevel efter gældende regler skal eller kan tinglyses, ikke fremover skal kunne tinglyses. Samtidig skal eksisterende servitutter af denne karakter – også kaldt '*særlige byrder*' – kunne fjernes fra tingbogen. Som eksempel på en særlig byrde er lokalplaner, der i henhold til planlovens (PL) § 31, stk. 2 skal tinglyses på alle de ejendomme, den omfat-

---

<sup>4</sup> For at opnå autorisation som anmelder skal man efter Tinglysningsudvalgets oplæg have opnået beskikkelse, godkendelse eller autorisation m.v. efter anden lovgivning f.eks. advokater med beskikkelse i henhold til retsplejeloven eller landinspektører med beskikkelse i henhold til landinspektørloven. Herudover vil udenlandske personer eller virksomheder, som udøver aktiviteter som ovenstående her i landet efter udvalgets anbefaling også kunne meddeles autorisation. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 151-152]

<sup>5</sup> Et flertal i Tinglysningsudvalget anbefaler, at ordningen skal begrænses til panterettigheder, mens et mindretal finder, at ordningen også skal omfatte tinglysning af skøder og servitutter. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 176-177]

ter. Tinglysning af lokalplaner har ikke nogen retsbeskyttende funktion, idet planerne altid er gældende for de berørte pågældende ejendomme, og tinglysningen sker dermed kun af oplysende grunde. Arbejdsgruppen sætter som forudsætning for en sådan ændring, at disse byrder kommer til at fremgå af andre tilgængelige og pålidelige offentlige registre, som kan sammenstilles med tingbogens oplysninger online.

Herudover anbefaler arbejdsgruppen, at anmeldelsen af byrder til tinglysning skal ske på standardiserede e-formularer, som udvikles for hver af de 15-20 hovedtyper af byrder, der findes efter Tinglysningsudvalgets vurdering. E-formularerne bør ifølge arbejdsgruppen udformes således, at der fortsat kan tinglyses de meget varierende typer af byrder, der tinglyses i dag. Det vil sige, at byrderubrikken fortsat skal fungere som tingbogens opsamlingsrubrik. Herudover skal den herskende ejendom<sup>6</sup> kunne registreres i tilknytning til anmeldelsen af en servitut. For at afhjælpe noget af problemet med uaktuelle servitutter i tingbogen stilles der forslag om, at der i e-formularerne etableres mulighed for at angive, om servitutten er tidsbegrænset, så der ved dens udløb sker en automatisk sletning, medmindre servitutten forinden er forlænget ved ny tinglysning.

Endelig foreslår arbejdsgruppen, at servitutter fremover skal stedfæstes på baggrund af matrikelkortet. En lang række servitutter vedrører kun dele af et eller flere matrikelnumre på den ejendom, hvorpå de er tinglyst, og dette tilhørsforhold gør det ønskeligt, at servitutarealet visualiseres på matrikelkortet. Servitutter skal altid relateres til den aktuelle ejendomssituation, hvorfor matrikelkortet er et naturligt valg som kortgrundlag. Endvidere er dette valg med til at lette ajourføringen af servitutters afgrænsning og matrikulære tilhørsforhold i forbindelse med matrikulære forandringer. Et fremtidigt krav om registrering af servitutters geografiske udstrækning vil være forbundet med mange fordele, som det nedenstående vil illustrere.

---

<sup>6</sup> Den herskende ejendom er den ejendom, som er ejet af den, der kan råde over den tjenende ejendom eller kræve en tilstand opretholdt på denne. Den tjenende ejendom er den ejendom, som servitutten påhviler. Begreberne stammer fra gammel tid, hvor den påtaleberettigede ofte var ejeren af en nærliggende ejendom. I dag er den påtaleberettigede imidlertid ikke altid en ejer af en ejendom, men kan også være en offentlig myndighed, grundejerforening eller lignende. [Eyben et al., 2003, s. 55]

I dag er der ikke krav om, at servitutters geografiske placering skal angives på et tilhørende kortbilag i forbindelse med tinglysning. Derfor er der servitutter, hvis beliggenhed angives beskrivende. Følgende er et eksempel på en beskrivelse af en rørlednings udstrækning i en servitut:

*'... Fra et punkt i skel mellem matr.nr. 346 og 65 ca. 200 m vest for bivej nr. 56, forløber ledningen mod syd gennem matr.nr. 65 ca. 60 m ind i matr.nr. 17, hvor der gives afløb til bestående grøft ...'*

[Hansen og Ullvit, 1998, s. 36]

Beskrivelsen er et eksempel på en servitut, der kun vedrører en mindre del af to matrikelnumre. Beskrivelsen er ikke særlig præcis, hvis den skal anvendes til en nøjere placering og både skellene, bivejen og den bestående grøft kan ændre sig med tiden. Servitutten kan derfor blive særdeles vanskelig at stedfæste senere. Nogle servitutter hviler på et matrikelnummer i dens helhed, hvorfor de er nemme at stedfæste, men kun så længe der ikke sker ændringer med matrikelnummeret. Sker der nogle matrikulære forandringer på det pågældende matrikelnummer f.eks. ved en udvidelse i forbindelse med en arealoverførelse, er der ingen regler om, at servitutdokumentet skal suppleres med et kort eller lignende, hvis det kun kommer til at vedrøre en del af det nye matrikelnummer.

En stedfæstelse af servitutter vil bl.a. betyde en lettelse i forbindelse med landinspektørers servitutarbejde. I henhold til tinglysningsloven (TL) § 22, stk. 1 og § 23, stk. 1 skal der i forbindelse med bl.a. udstykning og arealoverførsel tages hensyn til de tinglyste byrder på den pågældende ejendom, da der kan være lyst servitutter, der vedrører de arealer, der udstykkes/arealoverføres. Er dette tilfældet, skal servitutterne fordeles, så de fremtræder på de ejendomme i tingsbogen, som de tilhører. Ifølge tinglysningsloven skal dommeren afgive servitutattest, men i praksis foretages fordelingen af servitutter på baggrund af en servituterklæring, som udarbejdes af landinspektøren. I servituterklæringen skal landinspektøren meddele dommeren om, hvilke servitutter der skal følge det udstykkede/overførte areal, hvilke der skal blive på restejendommen, og eventuelt om der er kommet nye servitutter til i forbindelse med sagen. Er der servitutter, der ikke længere er gældende, har mistet deres betydning, eller hvor der ikke længere er

nogle påtaleberettigede, kan dette også fremgå af landinspektørens servituterklæring. [Ramhøj, 2004 A, s. 55-57]

Servitutfordelingen kan være vanskelig og tidskrævende for landinspektøren, fordi servitutterne kan være svære at stedfæste. Det kan skyldes, at kortgrundlaget er dårligt, hvis der overhovedet er et, at beskrivelsen af servituttens placering er mangelfuld eller upræcis, som det foregående eksempel viste, men det kan også skyldes, at der ikke er et krav om servitutgennemgang ved sammenlægning af matrikelnumre i dag. På den måde mistes de mere præcise stedfæstelsesoplysninger. Da servitutter kan være svære at stedfæste, medfører det, at servitutter til tider *'for en sikkerheds skyld'* overføres til den frastykkede parcel. Dette er blot med til at forværre problemet og forringer tingbogens informationsværdi, fordi det kan betyde, at servitutter bliver påført ejendomme, som de reelt ikke vedrører. En stedfæstelse af servitutter på baggrund af matrikelkortet vil lette landinspektørens arbejde med servitutfordelinger, og på langt sigt vil det måske komme til at betyde, at en servitutfordeling i forbindelse med matrikulære ændringer bliver unødvendig.

En fremtidig stedfæstelse af servitutter er i høj grad også begrundet i ønsket om en øget tilgængelighed<sup>7</sup>, som er en af målsætningerne bag den fremtidige tinglysningsordning. Den øgede tilgængelighed skal ske for både den professionelle bruger og den almindelige borger. Genparter af tinglyste servitutter på en ejendom kan findes i den pågældende ejendoms mappe – også kaldet akten – på tinglysningskontoret i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Tingbogen og genparter af de tinglyste dokumenter i akterne er tilgængelige for alle, men en nærmere undersøgelse af de tinglyste byrder kan være tidskrævende af flere grunde. Hvis en servitut vedrører flere ejendomme, gemmes genparten af servitutdokumentet kun i aktmappen på en enkelt af ejendommene. Alle servitutdokumenter, der er tinglyst på en ejendom, findes derfor ikke i den pågældende ejendoms mappe, men i stedet er der henvisninger til de aktmapper, hvor dokumenterne ligger. På den måde kan man risikere at skulle igennem et system

---

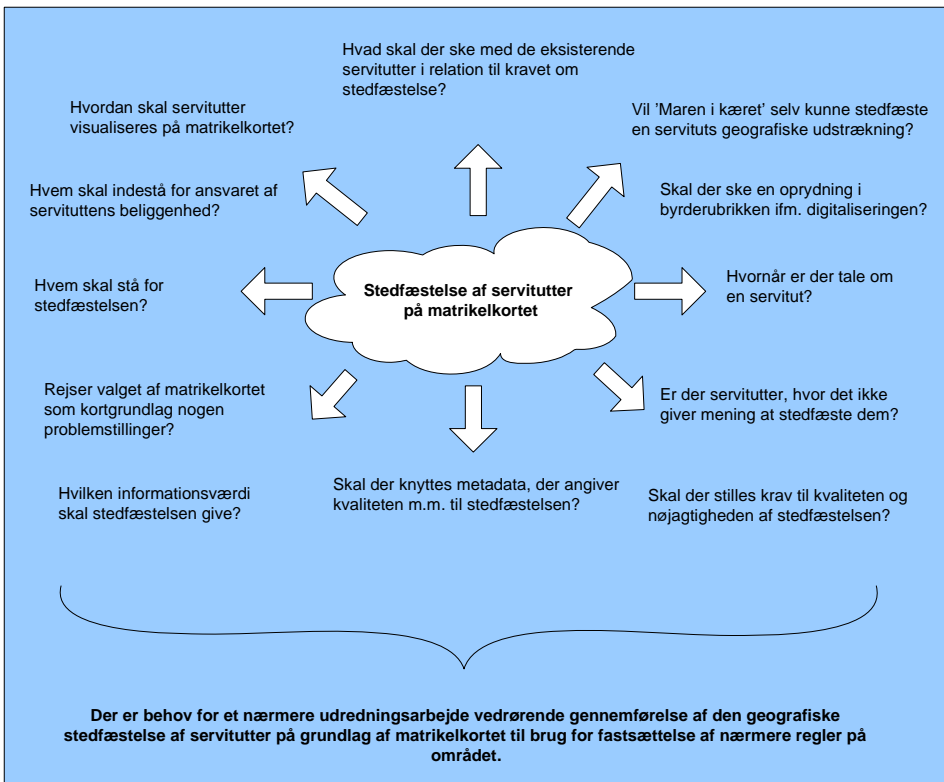
<sup>7</sup> Med en øget tilgængelighed menes, at det skal være lettere at finde ud af, hvad der er tinglyst af rådighedsindskrænkninger på ejendommen, og hvilken del af ejendommen den enkelte servitut vedrører.

af henvisninger, før alle servituddokumenter på den pågældende ejendom er fundet.

Når et servituddokument er fundet frem, kan det herefter vise sig at være vanskeligt at konstatere, hvilket areal servituttens vedrører. En digitalisering af dokumenter og stedsfæstelse af servitutter på baggrund af matrikelkortet vil derfor i særdeleshed øge tilgængeligheden til servitutoplysninger og deres geografiske udstrækning, idet mulighederne for at identificere de indskrænkninger, der påhviler en ejendom, forbedres.

Arbejdsgruppen forestiller sig, at stedsfæstelsen af servitutter skal foretages gennem de elektroniske formularer, og at stedsfæstelsen skal kunne fastlægges enten af en professionel rådgiver eller af anmelderen selv ved indtegning i en *'tegn-selv-facilitet'* i formularen. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 115] Udover disse overvejelser har arbejdsgruppen og dermed Tinglysningsudvalget på nuværende tidspunkt ikke gjort sig nærmere tanker om den fremtidige stedsfæstelse, og der vil først i løbet af foråret 2006 ske en klarlægning af området. I lovudkastet i anden og sidste delbetænkning foreslår Tinglysningsudvalget, at der indsættes en bemyndigelse i TL § 22, stk. 1, 3. pkt., hvorunder Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registreringen af den geografiske placering og udstrækning af servitutter.

Det fremtidige krav om en geografisk stedsfæstelse af servitutter på grundlag af matrikelkortet rejser mange spørgsmål, der stadig står hen i det uvisse. I figur 2.3 er nogle af de spørgsmål, der fremkommer, illustreret.



Figur 2.3: Spørgsmål der rejser sig i forbindelse med stedfæstelse af servitutter.

Der foreligger dermed en lang række problemfelter, der kræver en løsning og stillingtagen, inden en stedfæstelse af servitutter kan blive en realitet. Især for landinspektørfaget er emneområdet interessant, og en afklaring har stor betydning, idet arbejdet med servitutter er en væsentlig del af dagligdagen hos den praktiserende landinspektør.

## 2.3 Problemformulering

Som det fremgår af det ovenstående afsnit melder der sig nogle spørgsmål i forbindelse med den fremtidige tinglysning og stedfæstelse af servitutter på den enkelte ejendom, som på nuværende tidspunkt ikke er afklaret i forbindelse med Tinglysningsudvalgets arbejde, men som i høj grad kræver en løsning og stillingtagen.

I projektet ønsker vi at undersøge nogle af de problemstillinger en stedsfæstelse fører med sig, og projektet får dermed karakter af et udrædningsarbejde vedrørende en gennemførelse af stedsfæstelsen på grundlag af matrikelkortet. Projektets formål er ikke at komme med en detaljeret og endegyldig løsning på, hvordan servitutter i fremtiden skal behandles og stedsfæstes, men derimod at få diskuteret og analyseret nogle af de praktiske og juridiske problemstillinger der følger med en fremtidig stedsfæstelse. I projektet afgrænser vi os dermed fra spørgsmål vedrørende den mere tekniske løsning af systemet. Resultatet af analyserne skal munde ud i opstilling af anbefalinger til brug for en fastsættelse af nærmere regler vedrørende stedsfæstelse af servitutter.

De uafklarede problemfelter, som fremkommer på baggrund af en fremtidig stedsfæstelse af servitutter, har ledt frem til følgende problemformulering med uddybende underspørgsmål:

Med udgangspunkt i Tinglysningsudvalgets arbejde undersøges, hvilke problemstillinger der fremkommer som konsekvens af de fremtidige krav om stedsfæstelse af servitutter – herunder:

1. Er det muligt at opdele servitutter i klasser, efter hvordan de kan stedsfæstes på matrikelkortet?
2. Hvordan skal de eksisterende servitutter håndteres i relation til kravet om stedsfæstelse?
3. Hvordan sikres ajourføringen af servitutters geografiske udstrækning i forbindelse med matrikulære forandringer, og hvilken betydning får det for landinspektørens arbejde?
4. Hvilke krav bør der stilles i tilknytning til den geografiske stedsfæstelse?
5. Hvilke muligheder er der for en oprydning i byrderubrikken, så den fremover giver et retvisende billede af de gældende byrder?

De opstillede underspørgsmål skal ses som en uddybning og nærmere præcisering af hovedspørgsmålet, idet det videre arbejde afgrænser sig til at behandle de fem opstillede problemområder. Analyserne vil blive nærmere beskrevet i det efterfølgende kapitel, hvor der vil blive redegjort for, hvordan projektet tænkes opbygget og struktureret for at nå omkring de valgte analyser/undersøgelser. Herudover vil der ligeledes blive redegjort for de teorier og metoder, vi har valgt at anvende i projektet.



---

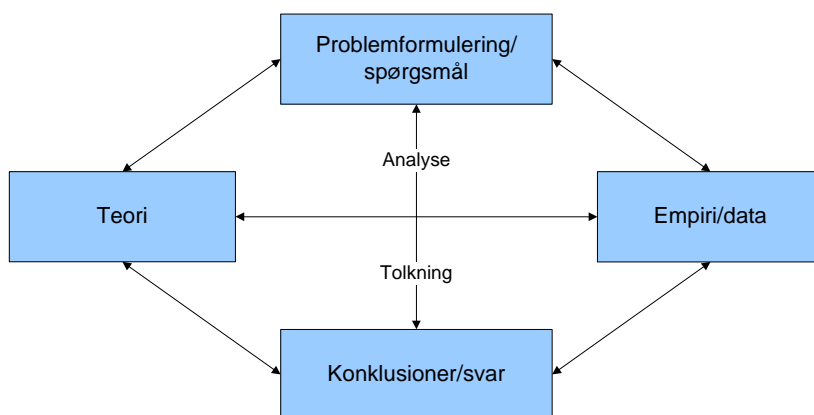
### 3 Struktur- og metodebeskrivelse

I dette kapitel redegøres for de metoder, som vil blive anvendt i projektet. Ved at arbejde metodisk bliver det muligt at styre og systematisere de analyser, som er nødvendige for at besvare problemformuleringen. Valget af metode afhænger af det faglige indhold i projektet samt projektets formål og problemformulering. Situationen, tiden og de ressourcer, der er til rådighed, er imidlertid også betingelser, som er nødvendige at tage med i metodeovervejelserne, da de kan være med til at begrænse valgmulighederne.

Kapitlet omfatter først en gennemgang af, hvordan projektet tænkes opbygget og struktureret for at få et overblik over de redegørelser og analyser (delelementer), der skal behandles for at kunne besvare problemformuleringen.

#### 3.1 Projektstruktur

Projektets grundstruktur tager afsæt i Enderuds model over vidensproduktionens hovedelementer og arbejdsgange, se figur 3.1. Denne struktur består af grundelementerne: *Problemformulering*, *teori*, *empiri* og *konklusion*, som hænger sammen på baggrund af processerne: *Analyse* og *tolkning*. Indledningsvist vil de enkelte dele af Enderuds projektstruktur blive beskrevet, hvorefter strukturen for nærværende projekt vil blive præsenteret.



Figur 3.1: Enderuds projektstruktur. [Andersen, 2003, s. 29]

*Problemformuleringen* er konkretiseringen af projektets problemstillinger og indeholder de spørgsmål, der ønskes besvaret. Det betyder, at det er nødvendigt at operationalisere problemformuleringen, så den efterfølgende kan besvares gennem konkrete delundersøgelser. [Andersen, 2003, s. 30]

*Teorien* skal opfattes meget rummeligt og repræsenterer egentlig al den eksisterende viden inden for det område, hvor problemstillingen giver sig til kende. Teori er forenklede billeder af en del af virkeligheden og fremstår som hensigtsmæssige tænkeredskaber i forhold til problemløsningen. [Andersen, 2003, s. 36-37]

*Empiri/data* er det materiale, som gøres til genstand for den videnskabelige analyse. Det er således observationer/data, som enten skal årsagsforklares og fortolkes ved hjælp af eksisterende teorier, eller som skal bidrage til en yderligere opbygning af teorier. Empirien kan bestå af kvantitative eller kvalitative data, hvilket har stor betydning for den måde indsamling og bearbejdning af data foregår. [Andersen, 2003, s. 31] Den kvantitative undersøgelse har til formål at foretage en statistisk generalisering, mens formålet med den kvalitative undersøgelse er at tilvejebringe informationsrigdom. Det betyder, at indhentning af kvantitative data ofte foregår ved spørgeskemaundersøgelser med bundne svarmuligheder. I modsætning hertil sker indhentning af kvalitative data ofte gennem interviews med ubundne svarmuligheder. [Neergaard, 2003, s. 11]

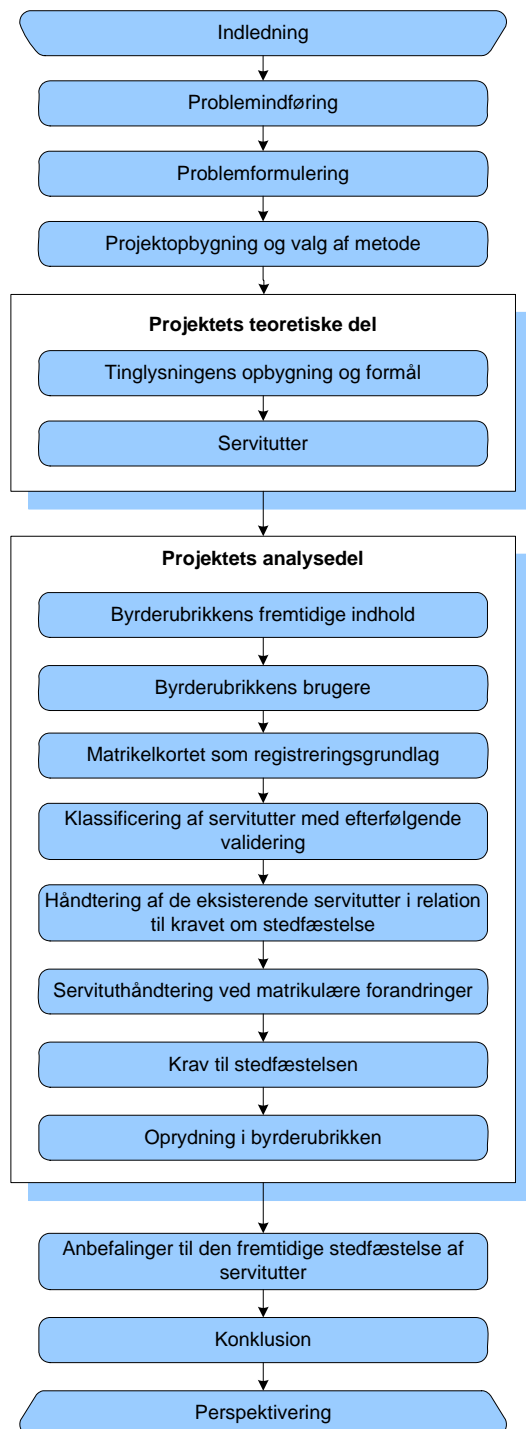
*Konklusionen* er svaret på problemformuleringen. Det er her hovedlinierne fra projektets teoretiske og empiriske del opridses, samt hovedresultaterne præsenteres.

### 3.1.1 Struktur for projektet

Enderuds model angiver kun de hovedelementer, et projekt skal bestå af. Hvilke delelementer, der er relevante at inddrage i projektarbejdet, vil til enhver tid afhænge af den valgte problemformulering. Valget af de relevante elementer i projektet fordrer imidlertid metodiske overvejelser, da de skal kunne bidrage til forståelsen af det problemfelt, som ønskes undersøgt.

Enderuds model angiver ikke, hvordan selve problemet skal løses, og ej heller hvilke metoder der er egnet til at besvare problemformuleringen. Hvordan problemstillingen skal gribes an erkendes først i forbindelse med metodeovervejelserne, men udgangspunktet er stadig problemformuleringen, som blev opstillet i slutningen af kapitel 2. De opstillede underspørgsmål fungerer som en uddybning af hovedspørgsmålet og skal være med til at målrette det resterende projektarbejde.

På figur 3.2 ses et overordnet strukturdiagram med de elementer, vi mener, er relevante for projektets undersøgelsesfelt. Strukturdiagrammet er udtryk for et statisk billede af projektets opbygning, hvorimod Enderuds model er udtryk for en dynamisk proces, der i højere grad illustrerer selve problemløsningsflowet, som både bagudrettet og fremadrettet. Enderuds projektmodel angiver ikke en fast rækkefølge af hovedelementerne, da f.eks. problemformuleringen ikke er mere fastlåst, end det er muligt at vende tilbage og kvalificere grundlaget for det videre arbejde. I nær-



Figur 3.2: Projektstruktur.

værende projekt har vi valgt at benytte et mere lineært projektforsløb, idet rækkefølgen for hovedelementerne fastholdes. I det følgende vil projektets struktur blive nærmere beskrevet.

### Projektets teoretiske del

Et af elementerne i Enderuds model er *teori*, hvilket giver anledning til overvejelser om, hvorvidt der findes eksisterende teorier, der kan løse problemet eller medvirke til en bedre forståelse af problemområdet. For at kunne analysere de problemstillinger, der fremkommer som konsekvens af en fremtidig stedfæstelse af servitutter, er det nødvendigt at have en klar forståelse af det felt, der arbejdes med. Vi har derfor vurderet, at det indledningsvist er nødvendigt med en kort behandling af tinglysningens opbygning og formål for at få en forståelse af det nuværende system, dvs. tingbogens indhold og opbygning samt tinglysningsproceduren. Herudover er servitutområdet et helt centralt omdrejningspunkt i projektet, hvorfor begrebsapparatet inden for dette felt vil blive nærmere klarlagt sammen med de gældende bestemmelser omkring servitutters stiftelse og ophør. Som et vigtigt fundament for det videre arbejde mod besvarelse af problemformuleringen er det endvidere nødvendigt med et billede af, hvilke type rettigheder byrderubrikken indeholder. Her vil der ikke blive tale om en fuldstændig redegørelse for byrderubrikkens indhold, da den betragtes som tingbogens opsamlingsrubrik. Den kan derfor rumme meget varierende typer af byrder, som det ikke vil være muligt inden for dette projekts tidshorisont udtømmende at redegøre for. I stedet præsenteres de mest almindelige typer af servitutter, der tinglyses i byrderubrikken samt deres indhold.

Den geografiske stedfæstelse af servitutter skal foretages på baggrund af matrikelkortet, og det er derfor nødvendigt at have et indgående kendskab til dette kortværk. Der gives derfor en kort beskrivelse af matrikelkortet, dets egenskaber, kvalitet m.m. for at klarlægge, hvilke præmisser stedfæstelsen af servitutter skal foretages på.

I forbindelse med klassificeringen af servitutter efter deres geografiske stedfæstelse på matrikelkortet vil der blive taget udgangspunkt i teori vedrørende geokodning, se afsnit 3.2.3 for nærmere uddybning.

Ingen af de inddragede teorier er direkte anvendelige i forhold til at løse problemformuleringen, men afsnittende skal derimod skabe et teoretisk og begrebsmæssigt grundlag for den videre behandling af problemfelterne omkring stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet. Teoriafsnittende kommer dermed til at fungere som vores forståelsesramme for den verden, som stedfæstelsen af servitutter skal fungere i.

### **Projektets analysedel**

Efter den teoretiske ramme er på plads, foretages der indledningsvist i projektets analysedel en undersøgelse af, hvorvidt det er fornuftigt at foretage en oprydning af de byrder, der fremover skal tinglyses i byrderubrikken. Denne analyse vil tage udgangspunkt i oplægget fra arbejdsgruppen vedrørende servitutter. Tinglysningsudvalget stiller som betingelse for at fjerne visse byrder fra tingbogen, at de pågældende byrder kommer til at fremgå af andre tilgængelige og pålidelige offentlige registre. Analysen vil ikke omfatte en fuldstændig screening af samtlige byrder, der skal udgå af tingbogen. En sådan analyse vil være meget omfattende og ligger endvidere ikke inden for projektets primære fokusområde.

Som noget af det første ønskes endvidere en klarlægning af byrderubrikkens brugere – det vil sige, hvem der benytter oplysninger om byrder på fast ejendom f.eks. i arbejdsmæssigt øjemed. Brugergrupperne vil blive fastlagt på grundlag af vores vurdering af, hvem der bruger byrderubrikken ud fra bl.a. litteraturstudie, bestemmelser i lovgivning omkring fast ejendom og vores generelle indsigt inden for området. Denne undersøgelse foretages bl.a. med henblik på at fastslå spændvidden af brugere, deres forskellige kompetencer i forhold til at forestå en anmeldelse af en servitut til tinglysning og søge oplysninger i byrderubrikken. Resultatet af analysen skal bruges i forbindelse med en senere analyse vedrørende krav til stedfæstelsen.

Herefter følger en analyse af første delspørgsmål i problemformuleringen vedrørende klassificering af servitutter med henblik på at muliggøre en stedfæstelse på baggrund af matrikelkortet. Udstrækningen af en servituts geografiske beliggenhed vil være meget forskellig fra servitut til servitut. Nogle servitutter vedrører

f.eks. en del af et matrikelnummer, andre servitutter angår nedgravede ledninger, mens andre igen omhandler en ejendom i dens helhed osv. Servitutter kan dermed repræsenteres vidt forskelligt på matrikelkortet afhængig af, om de udgør et punkt, en linie, en flade, eller om de relaterer sig til en matrikelflade. I denne delundersøgelse ønskes det klarlagt, hvordan servitutter i byrderubrikken kan visualiseres på matrikelkortet, og hvorvidt der er en form for systematik i deres stedfæstelse, således at servitutter kan klassificeres efter, hvilken udstrækning de har på matrikelkortet. Det ønskes endvidere klarlagt, om der eksisterer servitutter, hvor en geografisk stedfæstelse ikke er mulig eller ikke vil give mening.

Undersøgelsen vil alene omhandle servitutters georelatering<sup>8</sup>, og ikke hvorledes servitutter skal præsenteres på matrikelkortet med hensyn til det kartografiske element, dvs. farvevalg m.m. Endvidere afgrænser undersøgelsen sig fra de tekniske løsninger vedrørende selve georelateringen.

Efter en klassificering af servitutter med hensyn til, hvordan de kan stedfæstes, ønsker vi under samme delundersøgelse at teste stedfæstelsesmetoden ved hjælp af empiri. Konfronteringen med virkeligheden vil ske ved at undersøge et antal tilfældigt udvalgte servitutter fra tingbogen. Ved at undersøge et udpluk af servitutter i tingbogen bliver vi endvidere bekendt med mange forskellige typer af servitutter, og vi vil herigennem få en mulighed for at afklare, om der er servitutter, som ikke kan stedfæstes efter den valgte metode.

Den foregående analyse om mulighederne for at stedfæste servitutter på matrikelkortet vil tage udgangspunkt i, hvordan nye servitutter til tinglysning bør stedfæstes. Imidlertid rejser et fremtidigt krav om stedfæstelse af byrder på matrikelkortet spørgsmål om, hvordan eksisterende servitutter i tingbogen skal håndteres i forbindelse med overgangen til det nye system. Med udgangspunkt i delspørgsmål 2 i problemformuleringen ønsker vi derfor at analysere, hvorvidt der skal ske en stedfæstelse af eksisterende servitutter på matrikelkortet og i

---

<sup>8</sup> Ved georelatering forstås, hvordan servitutters indhold kan knyttes til matrikelkortet – f.eks. at en servitut, der giver ret til at færdes af en given sti, kan relateres til matrikelkortet ved hjælp af et liniestykke eller en flade.

bekræftende fald, i hvilket omfang dette bør ske. Resultater fra servitutundersøgelsen vil bl.a. blive inddraget i analysen.

En eventuel stedfæstelse af eksisterende servitutter på matrikelkortet vil alt andet lige få afsmittende effekt på landinspektørens arbejde i forbindelse med servitutfordelinger. Med udgangspunkt i delspørgsmål 3 ønsker vi derfor at undersøge, hvilken betydning de nye krav får for landinspektørens arbejde med servitutterklæringer, og om en geografisk stedfæstelse af servitutter på længere sigt vil overflødigsgøre en servitutfordeling. Endvidere ønskes undersøgt, hvordan ajourføring af den geografiske stedfæstelse af servitutter sikres i forbindelse med matrikulære forandringer. I denne delundersøgelse ses der dermed på landinspektørens servitutfordeling efter de nugældende bestemmelser, og hvordan dette arbejde vil blive påvirket fremover. I forbindelse med en fremtidig ajourføring af den geografiske stedfæstelse af servitutter vil der bl.a. blive set på, om der er principper fra opdateringen af de offentligretlige rådighedsindskrænkninger, der registreres på matrikelkortet i dag, som kan anvendes.

Arbejdsgruppen vedrørende servitutter lægger i rapporten op til, at alle skal have mulighed for at anmelde servitutter til tinglysning samt foretage en geografisk stedfæstelse. I den anledning ønskes det igennem delspørgsmål 4 vedrørende krav i tilknytning til stedfæstelsen undersøgt, om det er problematisk, at private selv kan stedfæste byrder ved hjælp af eksempelvis en 'tegn-selv-facilitet', og hvilke problemstillinger det eventuelt vil medføre. Denne vurdering vil bl.a. blive foretaget på baggrund af resultater fra brugerundersøgelsen. I analysen vedrørende krav i forbindelse med stedfæstelsen ønskes det endvidere undersøgt, om der bør tilknyttes metadata til stedfæstelsen, der angiver kvalitet, oprindelse m.m. af servituttens placering. I bekræftende fald hvilke oplysninger der som minimum bør fremgå i tilknytning til servituttens geografiske stedfæstelse.

Det er ofte i forbindelse med matrikulære forandringer blevet konstateret, at byrderubrikken indeholder en række uaktuelle servitutter. I forbindelse med en øget tilgængelighed til de tinglyste byrder vil forekomsten af uaktuelle servitutter givetvis være med til at skade tilliden til tingbogens troværdighed på dette område. Med indførelsen af et nyt digitalt tinglysningssystem kunne det være nærliggende at overveje, om der bør ske en oprydning i byrderubrikken eventu-

elt over tid, således at det kun er aktuelle og gældende byrder, der fremgår af tingbogen. Vi ønsker derfor i femte og sidste delspørgsmål at undersøge, hvilke muligheder der er for at foretage en sådan oprydning.

På baggrund af de gennemførte analyser ønsker vi som afslutning på projektet at komme med anbefalinger til brug for en fastsættelse af nærmere regler vedrørende stedfæstelse af servitutter.

### 3.2 Metodebeskrivelse

Problemfeltets variation gør, at forskellige metoder vil blive benyttet i projektet. I det følgende vil de metoder, vi har valgt at anvende, blive beskrevet.

#### 3.2.1 Litteraturstudie

Et vigtigt element i projektarbejdet er studie af den eksisterende litteratur, som bl.a. tilvejebringer en baggrundsviden inden for det givne område. Litteraturstudie benyttes løbende gennem projektet, men i forskelligt omfang og på forskellig måde. Hermed menes, at den anvendte litteratur har forskellig funktion i projektet, idet den bruges enten *i* projektet eller *til* projektet. Det vil sige, at noget litteratur benyttes som primære kilder til f.eks. at analysere, tage afsæt i, benytte som teoretisk grundlag m.m., mens anden litteratur bruges som grundlag for generelt indblik i og overblik over emnet som inspirationsgrundlag m.m.

For at sikre kvaliteten og anvendeligheden af et litteraturstudie er det vigtigt at forholde sig kritisk til den anvendte litteratur og foretage udvælgelsen med omhu. Der findes meget litteratur inden for områderne tinglysning og rådighedsindskrænkninger. Til de teoretiske afsnit har vi valgt at anvende litteratur skrevet af nogle af de mest anerkendte forfattere inden for fagområdet. Der vil primært være tale om litteratur skrevet af Knud Illum, Peter Mortensen, W. E. von Eyben, Jens Evald samt Hans Villumsen. Forfatterne er alle professorer i jura og er centrale skikkelser inden for emneområdet. Bøgerne vil blive benyttet til at tilvejebringe en grundlæggende viden inden for tinglysnings- og servitutområdet.



Litteraturstudie anvendes ligeledes i forbindelse med byrderubrikkens fremtidige indhold, som tager udgangspunkt i Tinglysningsudvalgets anbefalinger, i undersøgelsen af byrderubrikkens brugere samt i problemindføringen hvor Tinglysningsudvalgets betænkninger blev inddraget.

### **3.2.2 Juridisk metode**

Den juridiske metode angiver den fremgangsmåde, som domstolene og enhver, der skal tage stilling til et forelagt konkret retsspørgsmål, må følge. [Evald, 2000, s. 1] Den juridiske metode vil hovedsageligt blive anvendt i forbindelse med de teoretiske afsnit omhandlende tingbogens opbygning og formål samt servitutter, hvor der fokuseres på, hvordan retstilstanden er på området. For at opnå et solidt kendskab til retstilstanden, det vil sige, hvad der på nuværende tidspunkt er gældende ret, ses der bl.a. på de tilgængelige retskilder. Retskilder består af skrevne retskilder i form af love, bekendtgørelser m.fl. samt uskrevne retskilder, som udgøres af retspraksis, sædvane, forholdets natur m.m. Den juridiske metode indeholder udover de forskellige retskilder også fortolkningsprincipper, der hjælper til at forstå og fastlægge meningen med en lovtekst. Af fortolkningsprincipper kan blandt flere nævnes ordlyds-, formåls- og analogifortolkning. [Evald, 2000]

### **3.2.3 Georeference – geografisk stedfæstelse**

I forbindelse med en klassificering af servitutter efter hvordan de kan stedfæstes på matrikelkortet benyttes grundlæggende metoder vedrørende etablering af georeference<sup>9</sup> til at understøtte klassificeringen.

Metoderne for georeference beskriver forskellige muligheder for, hvordan et objekt/registerdata – f.eks. en given sti – kan stedfæstes geografisk på et kortgrundlag. I analysen vil servitutdokumentet blive betragtet som et fysisk objekt, der kan stedfæstes geografisk, idet dokumentet er tinglyst på en ejendom, der som minimum kan stedfæstes i form af matrikelnummer. Det er muligt at stedfæste et objekt fra virkeligheden ved hjælp af en af følgende metoder:

---

<sup>9</sup> Ved georeference forstås, hvorledes registerdata tilknyttes et kort. I denne sammenhæng er det en betegnelse for, hvordan en servitut kan vises på matrikelkortet.

### Indirekte stedfæstelse

- Etikettemetoden
- Den topologiske metode

### Direkte stedfæstelse

- Koordinatmetoden – herunder
  - Punktmetoden
  - Linie/segmentmetoden og
  - Areal/flademethoden

[Jensen, 1997, s. 24]

De enkelte metoder, hvormed det er muligt at stedfæste, vil blive nærmere uddybet i forbindelse med klassificering af servitutter i kapitel 9.

### 3.2.4 Stikprøveundersøgelse

Klassificeringen af servitutter ønskes efterfølgende testet for bl.a. at se, om der er servitutter, der falder uden for inddelingen. Det er ikke muligt rent ressource-mæssigt at efterprøve klassificeringen på samtlige tinglyste servitutter i landet, hvorfor der udvælges et mindre antal ejendomme, hvis tinglyste byrder undersøges.

Hvor stort udvalget skal være afhænger af, hvor mange ressourcer, der er til rådighed og den grad af præcision, som tilstræbes. Testen vil bestå i tingbogsopslag i den elektroniske tingbog, hvor byrderne i byrderubrikken vil blive gennemgået. I forbindelse med konverteringen af tingbøgerne til edb skete der imidlertid en standardisering af formuleringen af servitutteksterne, og derfor vil det givetvis ikke være muligt ud fra oversigten at se, hvad en bestemt servitut omhandler. For at kunne kontrollere klassificeringen er der behov for oplysninger om servitutens indhold, og hvilke arealer den hviler på. Det vil derfor højst sandsynligt være nødvendigt at besøge tinglysningskontoret og fremfinde genparten af servitutterne i den pågældende ejendomsmappe for at få en uddybning af servitutternes nærmere indhold. Tilgængeligheden til servituddokumenter er besværlig og til tider omstændelig. Denne undersøgelse vil derfor være forbundet med et meget stort manuelt arbejde, hvilket sætter grænser for mange ejendomme, det vil være muligt at gennemgå i forbindelse med undersøgelsen.

Undersøgelsens geografiske udstrækning er afgrænset til Aalborg Retskreds, da det giver klare fordele i forhold til at undersøge konkrete dokumenter i tingbogsakten, der fysisk befinder sig i Aalborg. Aalborg Retskreds omfatter Aalborg, Hals, Sejlflod, Støvring og Aabybro Kommuner og dermed 211 ejerlav. Af ressourcemæssige årsager afgrænser undersøgelsen sig til Aalborg Kommune, som omfatter 106 ejerlav. I disse 106 ejerlav udvælges et tilfældigt matrikelnummer, og ejendommen, hvorunder matriklen henhører, vil herefter blive genstand for en nærmere undersøgelse af registrerede servitutter.

Rent statistisk kan der rejses tvivl om, hvorvidt undersøgelsen kan danne et retvisende grundlag for en generalisering på landsplan. Det primære formål med undersøgelsen er imidlertid at give et indtryk af de problemfelter, som en stedfæstelse af servitutter kan give anledning til i praksis, hvorfor det ikke har afgørende betydning, hvorvidt undersøgelsen rent statistisk giver et retvisende billede af virkeligheden.



---

## 4 Tinglysningens opbygning og formål

For at kunne forstå de ændringer som tinglysningssystemet undergår i disse år, er det nødvendigt at have et kendskab til, hvordan systemet fungerer på nuværende tidspunkt. For at øge forståelsen af systemet er det ydermere nødvendigt at kigge på hovedlinierne i tinglysningssystemets historiske udvikling, da rettigheder over fast ejendom kan have en gyldighed, som tidsmæssigt strækker sig mange år tilbage i tiden. Det medfører, at tolkning og forståelse af disse rettigheder skal ske på baggrund af den tidligere gældende ret.

### 4.1 Tinglysningens historiske udvikling

Tinglysningslovens regler er meget centrale i forhold til registrering og sikring af rettigheder over fast ejendom. Den gældende tinglysningslov er fra 1926, men begrebet tinglysning kan i dansk ret føres mange hundrede år tilbage. I Jyske Lov fra 1241, som var en af de fire retsbøger, der udgjorde landskabslovene,<sup>10</sup> anføres at: '*... på tinge skal man jord skøde og ej andetsteds.*' [JL, 1241, 1-37] Skødningen blev således foretaget på tinge frem for på selve ejendommen, og overdragelse var meget symbolsk, da sælgeren skulle medtage en smule muld fra ejendommen til tinge og kaste mulden i køberens skød. Overdragelsen skulle endvidere overværes af syv tingsvidner. Denne symbolske handling med at overdrage en smule jord til køber blev benyttet indtil slutningen af det 17. århundrede. [Kruse, 1923, s. 25, 27]

I 1551 blev det påbudt, at der ved hvert ting skulle føres tingbøger, hvor skødning og pantsætning blev noteret. Datidens tingbøger kan imidlertid ikke sammenlignes med de nutidige, da der var tale om retsprotokoller, som indholdsmæssigt ikke kun indeholdt rettigheder over fast ejendom, men ligeledes straffesager. Først ved indførelsen af Danske Lov i 1683 blev skøde og panteprotokoller særskilt i realregistre, som tilkendegav, hvilke rettigheder der var gældende for de enkelte ejendomme. Realregistre blev imidlertid først rigtigt udbredt i

---

<sup>10</sup> Landskabslovene bestod af fire retsbøger: Valdemars Sjællandske Lov, Eriks Sjællandske Lov, Skånske Lov og Jyske Lov. Jyske Lov er den eneste af de danske landskabslove, som er forsynet med kongelig stadfæstelse, og er nordens ældste kongegivne love. [Marke og Ravnkjær, 1939]

forbindelse med 1844-matriklen,<sup>11</sup> og i 1845 blev det påbudt at føre skøde og panteprotokoller i realregistre inddelt efter matrikelbetegnelsen og ikke efter person som tidligere. [Mortensen, 2001, s. 20-21]

Før tinglysning af skøder, pantebrev m.v. kunne få retslig gyldighed, skulle der ske kundgørelse i form af tinglæsning foretaget af dommeren, og det var hermed ikke indførelsen i tingbøgerne, som var afgørende for gyldigheden. Denne praksis blev først fjernet i forbindelse med vedtagelsen af tinglysningsloven af 1926, hvorefter oplæsningen blev erstattet af en offentliggørelse i Tingbladet. [Mortensen, 2001, s. 22]

Tinglysningsloven, som blev vedtaget i 1926, fremkom på baggrund af en betænkning udarbejdet af Fr. Vinding Kruse i 1923. Det var specielt den sønderjyske genforening i 1920, som nødvendiggjorde overvejelser om det fremtidige tinglysningssystem. Sønderjylland havde siden 1864 og indtil 1920 været under det tyske grundbogssystem, men det danske tinglysningssystem var på genforeningstidspunktet ikke godt nok til at erstatte det tyske system. Derfor forblev det tyske system gældende fra 1920, men samtidig blev arbejdet med betænkningen, der skulle munde ud i en ny tinglysningslov, iværksat. Loven trådte i kraft i 1927 og er i sit væsentligste indhold stadig gældende, da der kun er foretaget mindre ændringer siden. [Mortensen, 2001, s. 23]

## 4.2 Den gældende tinglysningslov

Den oprindelige tinglysningslov blev som tidligere omtalt vedtaget i 1926, men lovens grundlæggende principper er stadig gældende. De væsentligste ændringer til loven er affødt af centraliseringen af bilbogen og personbogen samt overgangen til edb i tinglysningen, som blev påbegyndt i 1992 og tilendebragt i slutningen af år 2000. [Mortensen, 2001, s. 23]

---

<sup>11</sup> Matriklen af 1844 er den gældende matrikel i Danmark. Matriklen bruges i Danmark som officiel betegnelse for registeret over faste ejendomme. Matriklen består af et register over samtlige faste ejendomme og et kortværk med tilhørende måldokumentation, jf. udstykningsloven (UL) § 11.

### 4.2.1 Hvilke rettigheder skal tinglyses?

I forhold til fast ejendom skal alle rettigheder som udgangspunkt tinglyses for at opnå beskyttelse mod tredjemand. Imidlertid er der ikke tale om et ufravigeligt krav, som gør, at rettigheden mistes, hvis der ikke sker tinglysning. Tinglysningslovens vigtigste regel findes i TL § 1 og lyder:

*TL § 1. Rettigheder over fast ejendom skal lyses til tinge for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.*

*Stk. 2. Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.*

Tinglysningslovens § 1 benytter begrebet *rettigheder*, hvilket kræver en yderligere præcisering for at fastslå, hvilke rettigheder der skal tinglyses. Lovens rettighedsbegreb er vidtgående og omfatter både private og offentlige rettigheder, uanset om de stiftet ved f.eks. aftale, ægteskab, ekspropriation eller lignende. Hvis der er tvivl, om forholdet kan betragtes som en *rettighed* efter tinglysningsloven, er det nødvendigt at overveje, om der reelt er behov for tinglysning for at beskytte rettigheden mod ekstinktion<sup>12</sup>. Derudover benyttes begrebet *bestemt fast ejendom*, som skal sikre, at der er tale om en ret, som har tilknytning til en fast ejendom. Tinglysningslovens regler om fast ejendom kan således ikke benyttes, såfremt der er tale om løsøre eller en personlig fordring. [Mortensen, 2001, s. 76-77] Det almindelige udgangspunkt er, at fast ejendom er jordarealer, hvor alle andre fysiske genstande isoleret set defineres som løsøre.<sup>13</sup> Begrebet fast ejendom dækker dog også over genstande, hvis fasthed og varighed gør at de kan opfattes som en bestanddel af den faste ejendom. Eksempler herpå kan være bygninger, tekniske indretninger m.v. [Eyben et al., 2003, s. 14-15]

For at der kan stiftes rettigheder over fast ejendom, skal indholdet af dokumentet, som skal tinglyses, opfylde visse krav, som fremgår af TL § 10, stk. 1:

---

<sup>12</sup> Ekstinktion er en retserhvervelse, der medfører, at en andens ret over et gode helt eller delvis tilintetgøres, uden at erhvervelsen beror på aftale med den hidtil berettigede. [Eyben, 2001, s. 82]

<sup>13</sup> Der knytter sig ikke en overordnet entydig definition på begrebet fast ejendom. [Mortensen, 2001, s. 27]

TL § 10. Et privat dokument skal for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at *fastslå, stifte, forandre* eller *ophæve* en ret over en bestemt fast ejendom og skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen - eller ved pantebreve ifølge transport - er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke.

Dokumentet skal således indholdsmæssigt enten *fastslå, stifte, forandre* eller *ophæve* en ret over en bestemt fast ejendom. Det betyder, at hvis et dokument angiver den samme person som forpligtet og berettiget, må dette afvises, fordi dokumentet ikke stifter nogen ret over en bestemt fast ejendom. Et eksempel på dette er nedenstående sager, hvor anmelderen i begge tilfælde ønskede at stifte en ret over sin ejendom med det formål at gøre det til et atomvåbenfrit område.

### **U.1982.1042/1V**

En deklaration om, at en ejendom skal være atomvåbenfrit område, fandtes ikke at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over ejendommen jf. TL § 10, stk. 1. Deklarationen blev afvist fra tingbogen, da den angav ejeren af den tjenende ejendom som påtaleberettiget – og den blev derfor ikke afvist, fordi den ikke udgør en ret over en ejendom.

### **U.1983.306/2H**

En lignende deklaration blev afvist i U.1983.306/2H, men med en anden begrundelse, jf. TL § 10, stk. 1. Begrundelse for afvisningen var, at deklarationen ikke fandtes at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over ejendommen i et forhold, som var undergivet ejerens beføjelser – og således blev den ikke afvist, fordi den ikke stifter en ret over ejendom.

De to sager viser, at det ikke er alle rådighedsindskrænkninger, der kan tinglyses, da dokumentets indhold enten skal fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret. Endvidere viser sagerne, at der ikke er tale om en ret, når ejeren både fremstår som forpligtet og berettiget og herved til enhver tid kan omgøre tinglysningen.

Der er dog undtagelser til kravet om, at den berettigede eller forpligtigede ikke må være den samme person, da det bl.a. er muligt at tinglyse servitutter i forbindelse med udstykninger – anticiperende servitutter – som pålægger forskellige begrænsninger på den udstykkende ejendom. Selv om der ikke er andre påtale-



berettigede end ejeren, forbereder tinglysningen en retsstiftelse i takt med, at de nye udstykninger bliver solgt. [Willumsen, 2004, s. 45]

Et andet vigtigt krav, før dokumentet kan tinglyses, er, at det skal vedrøre en *bestemt fast ejendom*, jf. TL § 10, stk. 1. Hermed forstås, at ejendommen skal være individualiseret. Det er påkrævet, at indholdet af tinglysningsdokumentet skal muliggøre en identifikation af den bestemte faste ejendom, som berøres af tinglysningen. For at sikre en entydig identifikation af ejendommen, benyttes matriklens oplysninger om landets faste ejendomme, også selv om tinglysningslovens ejendomsbegreb '*bestemt fast ejendom*' omfatter mere end '*samlet fast ejendom*', f.eks. bygninger på lejet grund. Matriklen er således grundlaget for tinglysningssystemet, og kravet om identifikation i TL § 10, stk. 1 opfyldes gennem angivelse af ejendommens matrikelbetegnelse. Imidlertid kan der opstå problemer, hvis der er tale om umatrikulerede arealer eller tinglysning af rettigheder på en del af en fast ejendom f.eks. i forbindelse med udstykning. [Mortensen, 2001, s. 39]

Tinglysningen fungerer først og fremmest som en sikringsakt, der giver beskyttelse mod tredjemand. Men før tinglysningsloven af 1926 var der flere rettigheder, som var fritaget for tinglysning, herunder rettigheder stiftet ved hævd, ekspropriation eller arv og ægteskab. Denne form for rettigheder bevarer deres gyldighed for tredjemand uden tinglysning, hvis de er stiftet før tinglysningslovens ikrafttrædelse i 1927, jf. TL § 52, stk. 1. Derudover vil rettigheder, som var stiftet gyldigt uden tinglysning, kunne tinglyses efter den gældende lov, uanset om dokumentet opfylder lovens betingelser for at kunne tinglyses, jf. TL § 52, stk. 2. [Mortensen, 2001, s. 94]

Et gennemgående træk i tinglysningens udvikling gennem historien er, at det altid har været et ønske fra lovgivningsgivers side at skabe offentlighed omkring omsætning af fast ejendom, således at alle parter kan orientere sig om ejer- og rettighedsforhold [Mortensen, 2001, s. 19]. Tinglysningslovens § 1 skal sikre tingbogens *negative troværdighed*, hvilket betyder, at aftaleerhververen som udgangspunkt ikke skal respektere rettigheder over ejendommen, som ikke fremgår af tingbogen. Hermed kan aftaleerhververe se bort fra rettigheder, som aftaleerhververen ikke kender, og som ikke fremgår af tingbogen på grund af

manglende tinglysning. Tingbogens *positive troværdighed*, jf. TL § 27, har til formål at skabe tryghed, idet det er vigtigt, at godtroende aftaleerhververe kan stole på, at rettigheder, der fremgår af tingbogen, virkelig eksisterer. [Willumsen, 2004, s. 11]

### 4.3 Tingbogens indhold

Tingbogen, som føres i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende, indeholder oplysninger om ejerforhold og rådighedsindskrænkninger på ejendomme. Ansvar for førelsen af tingbogen er placeret ved tinglysningsdommeren af de 82 retskredse i Danmark.<sup>14</sup>

Når rettigheder over fast ejendom bliver tinglyst, bliver oplysningerne nævnt i tinglysningslovens § 17 indført i tingbogen. I *cirkulære om tinglysning i den elektroniske tingbog* bliver det konkretiseret, hvordan de påkrævede oplysninger skal rubriceres. Til hver ejendom er der i den elektroniske tingbog et ejendomsblad, som er inddelt i fire forskellige rubrikker: *Stamoplysninger*, *adkomster*, *byrder og hæftelser*.

Rubriknavn	Indhold af rubrik
Stamoplysninger	På hvert elektronisk ejendomsblad er anført begyndende øverst på første side: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ejendommens matr.nr. og ejerlav</li><li>2. Ejendommens adresse</li><li>3. Retskreds og kommune</li><li>4. Aktbetegnelse</li><li>5. Ejendommens størrelse med angivelse af areal for hvert enkelt matr.nr.</li></ol>
Adkomster	I adkomstbilledet indføres alle adkomstdokumenter, herunder dokumenter, som er betinget af købesummens berigtigelse inden for en nærmere angiven frist, samt meddelelser vedrørende ejerrådigheden i øvrigt, såsom meddelelser om umyndiggørelse, konkurs, offentligt dødsboskifte og tvangsauktion.

---

<sup>14</sup> Bilbogen og Personbogen føres begge ved Retten i Århus.

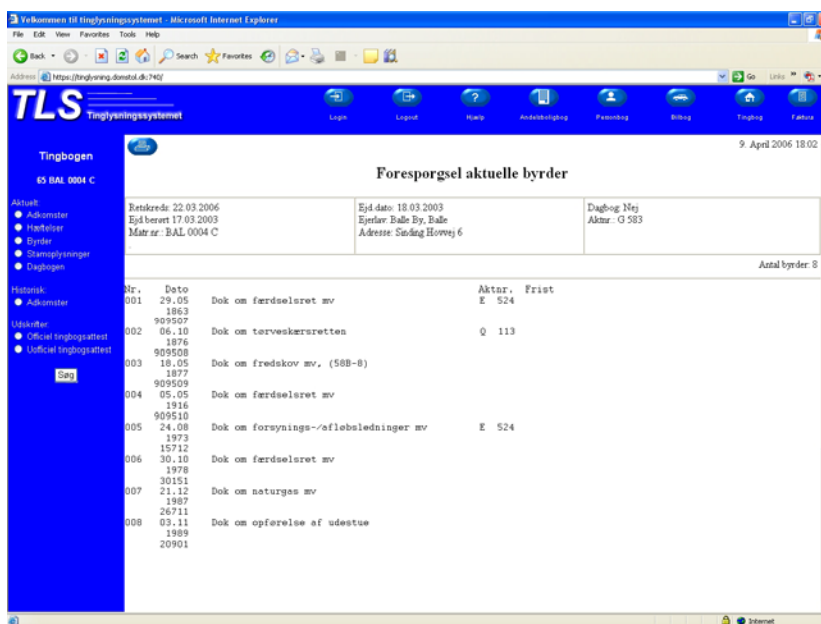
Byrder	I byrdebilledet indføres brugsrettigheder, servitutter, grundbyrder o. lign. samt adkomstdokumenter, som er betinget af udstykning eller andet end købesummens berigtigelse inden for en nærmere angiven frist, dokumenter udstedt af berettigede ifølge sådanne dokumenter samt forkøbs- og genkøbsrettigheder o. lign.
Hæftelser	I hæftelsesbilledet indføres alle panterettigheder, herunder udlæg og arrest samt pantstiftende servitutter.

**Figur 4.1: Indholdet af det elektroniske ejendomsblad, jf. §§ 17 og 19 i cirkulære om tinglysning i den elektroniske tingbog.<sup>15</sup>**

For adkomster, byrder og hæftelser gælder, at hver rettighed får tildelt et entydigt nummer bestående af retskredsnummeret, tinglysningsdatoen og et løbenummer. Medmindre andet aftales opstilles rettighederne i tidsprioritet med den ældste rettighed først. Endvidere kan byrderubrikken betragtes som tingbogens opsamlingsrubrik, idet det er her alle de rettigheder, som ikke passer ind i adkomst eller hæftelsesrubrikken, bliver tinglyst. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 107]

Når der sker registrering i den elektroniske tingbog, benyttes standardiserede tekstformuleringer, som ikke giver et præcist indtryk af, hvad dokumentet indeholder. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 107] For at få yderligere oplysninger om dokumentet er det nødvendigt at finde genparten i akten. På figur 4.2 ses et eksempel på en forespørgsel i den elektroniske tingbog.

<sup>15</sup> Efter omlægningen til edb-tingbogen anvendes betegnelsen '*billede*' i stedet for '*rubrik*', jf. cirkulære om tinglysning i den elektroniske tingbog § 19. I projektet anvendes betegnelsen '*rubrik*', da denne betegnelse stadig er den almindelige i den juridiske litteratur om tinglysning.



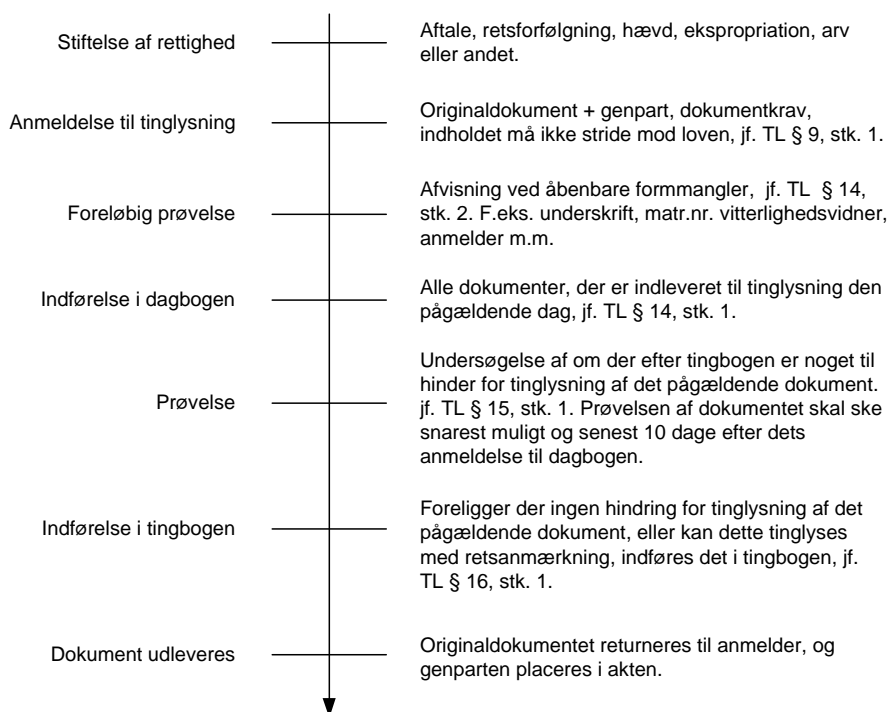
Figur 4.2: Eksempel på et opslag i den elektroniske tingbogs byrderubrik.

Til hver ejendom er der knyttet en aktmappe, hvor en papirkopi af de tinglyste dokumenter opbevares. Tingbogen indeholder kun aktuelle oplysninger, da genparten tages ud af akten, når dokumenter bliver afløst eller udslettet. I stedet bliver genparten placeret i et historisk arkiv med påtegning af dato for afløsning eller tinglysning af nyt adkomstdokument. En gang hvert 10. år sendes de adkomst- og servitutgenparter, der er udtaget for mere end 3 år siden, til landsarkivet. Andre genparter end genparter af servitut- og adkomstdokumenter, der er udtaget for mere end 3 år siden, tilintetgøres en gang årligt. [Cirkulære om tinglysning i den elektroniske tingbog, 1995, § 34-35]

### 4.4 Tinglysningsproceduren

Grundlaget for tinglysning er som tidligere nævnt et dokument, som indholdsmæssigt går ud på at *fastslå, stifte, forandre* eller *ophæve* en ret over en bestemt fast ejendom, og det skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen har adkomsten, jf. TL § 10, stk. 1. Endvidere må indholdet ligeledes ikke stride mod loven.

Når et dokument indsendes til tinglysning på dommerkontoret, bliver det på modtagelsesdagen indført i dagbogen, som hermed kan betragtes som dommerkontorets journal over dokumenter, der indkommer til tinglysning. De indkomne dokumenter har retsvirkning fra den dato, hvor dokumentet indføres i dagbogen. Hvis der indleveres flere dokumenter samme dag, som er indbyrdes modstridende, bliver dokumenterne ligestillet, og de lyses med retsanmærkninger.



**Figur 4.3: Tinglysningsproceduren.**

I forbindelse med anmeldelse til dagbogen sker der en foreløbig prøvelse af dokumentet med henblik på, om dokumentet er behæftet med så åbenbare fejl, at en indførsel i dagbogen ikke bør ske. De forhold, der prøves i forbindelse med indførsel i dagbogen, er, om dokumentet overhovedet angiver '*... ejendommens matrikelbetegnelse, anmelderens navn, adresse og eventuelt telefonnummer, pantedeblators eller pantekreditors adresse (...)* og underskrift fra udsteder ...', jf. TL § 14, stk. 2.

Efter dagbogen bliver dokumentet indført i tingbogen, der angiver hovedindholdet i dokumentet og henviser til aktmappen. Men forinden skal der ske en yder-

ligere prøvelse af dokumentet, jf. TL § 15, stk. 1, som skal vise, om der er noget til hinder i tingbogen for tinglysning af dokumentet. Det skal f.eks. sikres, at tinglysningen vedrører den rigtige retskreds, at anmelder har den fornødne adkomst<sup>16</sup> til at råde over ejendommen, og hvorvidt der reelt stiftes en ret over fast ejendom, jf. TL 15, stk. 2. Denne prøvelse skal, jf. TL § 16, stk. 4, ske inden 10 dage efter anmeldelsen til dagbogen. Resultatet af prøvelsen kan enten være en afvisning eller en foreløbig eller endelig indførelse i tingbogen. Når dokumentet er blevet endelig påtegnet, bliver det returneret til anmelder, mens genparten – en kopi af dokumentet – bliver placeret i tingbogsakten for den pågældende ejendom. Endvidere sker der en offentliggørelse af tinglysningen i Tingbladet (Statstidende), hvis der bl.a. er tale om adkomstdokumenter eller pantebreve, jf. cirkulære om tinglysning i den elektroniske tingbog § 9. [Iversen et al., 2003, s. 355-356]

---

<sup>16</sup> Med den fornødne adkomst menes, at dokumentet skal være underskrevet af den, som efter oplysningerne i tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen. [Iversen et al., 2003, s. 354]

---

## 5 Servitutbegrebet

I det foregående kapitel blev tinglysningens overordnede opbygning og formål præsenteret. Dette kapitel vil udbygge den teoretiske ramme ved at se nærmere på servitutter for at få en grundlæggende forståelse af servitutbegrebet, herunder bl.a. de forskellige servituttyper, retsvirkning samt stiftelse og ophør. Endvidere vil der blive givet et nærmere billede af variationen inden for servituttyperne.

### 5.1 Servitutter i et historisk perspektiv

Servitutter kan spores helt tilbage til romerretten, hvor opdelingen af jorden i frie lodder nødvendiggjorde anerkendelsen af begrænsede rettigheder. En ejendom kunne efter opdelingen komme til at mangle nødvendige ting i forhold til dyrkningen af jorden eksempelvis vand, grus og vejret. Denne begrænsede rettighed blev benævnt '*servitus*' og indikerede en tilstand af ufrihed og slaveri på den berørte ejendom. Heraf stammer begrebet '*tjenende*' og '*herskende*' ejendom. [Evald, 1992, s. 13]

Først i det 18. århundrede optræder servitutretten i dansk retslitteratur, selvom det antages, at servitutretten, uden direkte at være nævnt, var et kendt begreb under Christian den Femtes Danske Lov fra 1683. Efter Københavns brand i 1795 blev servitutter brugt i administrativ praksis, da staten havde tvunget byen til at sælge en del af sine jorder. På disse jorder blev der pålagt servitutter om, at der ikke måtte ske bebyggelse uden magistratens samtykke. [Evald, 1992, s. 15]

Omkring år 1840 begyndte servitutter at blive gængse i retspraksis, men først i 1943 fremkom en præcis definition af servitutbegrebet med Illums undersøgelse af begrebet i værket *Servitutter*. Definitionen vil blive yderligere behandlet i afsnit 5.2.

Servitutter har gennem tiden haft forskellige anvendelsesmuligheder. I perioden fra omkring 1840 til slutningen af 1890'erne varetog de primært privatretlige interesser og regulerede oftest et enkelt forhold. Fra slutningen af 1890'erne skete der et skift til et mere planlægningsorienteret sigte i anvendelsesområdet af servitutter, hvor især villaservitutter vandt frem.

Udviklingen fra begyndelsen af 1950'erne og frem til i dag har været præget af, at anvendelsen af servitutinstrumentet har været faldende. Det skyldes, at brugen af servitutter i bl.a. by- og miljøplanlægning stort set er forsvundet. Denne form for regulering er i stedet overtaget af de reguleringsmuligheder, der afstedkommer fra f.eks. planlovgivningen – som varetager en lang række planmæssige, byggetekniske, og æstetiske hensyn, som hidtil har været varetaget af servitutter. [Evald, 1992, s. 19-20]

### 5.2 De primære servituttyper

Med udgangspunkt i Illums definition af servitutbegrebet gives der i afsnittet et indtryk af servitutbegrebets spændvidde og reguleringsmuligheder i forhold til rettigheder over fast ejendom.

Illum definerer servitutbegrebet på følgende måde:

*'... en på særligt grundlag hvilende ret til at udøve en begrænset rådighed over en fast ejendom eller til at kræve opretholdt en tilstand på denne.'*

[Illum, 1943, s. 66]

Ses der nærmere på definitionens indhold, kan følgende udledes. *'På særligt grundlag'* betyder, at servitutter kan stiftes på forskellige måder. I definitionen skelnes der endvidere mellem to væsentlige servituttyper:

- *Rådighedsservitutter*, som giver den servitutberettigede en begrænset ret til at råde over ejendommen, og
- *tilstandsservitutter*, som giver den servitutberettigede en begrænset ret til at kræve opretholdelse af en bestemt tilstand.

Desuden skal der efter definitionen være tale om en begrænset råden i et bestemt henseende eller på enkelte måder, hvilket adskiller servitutretten fra en brugsret, da brugsretten indeholder en almindelig råden. [Eyben et al., 2003, s. 57]



### 5.2.1 Privatretlige og offentligretlige servitutter

Der skelnes endvidere mellem privatretlige og offentligretlige servitutter. *Privatretlige servitutter* adskiller sig hovedsageligt fra *offentligretlige servitutter*, ved den måde de stiftes på, og hvilken prioritetsbeskyttelse de nyder. Modsat privatretlige servitutter er offentligretlige typisk beskyttet mod enhver uden tinglysning. De fleste offentligretlige servitutter er tilstandsservitutter, som har udgangspunkt i en lovhemmel. Hjemlen giver myndigheden mulighed for at træffe beslutning om, at en eksisterende tilstand på en ejendom ikke må ændres. Dette gælder f.eks. i forbindelse med bygningsfredningsloven, hvor fredede bygninger tinglyst efter § 7 bl.a. skal holdes i forsvarlig stand. [Eyben et al., 2003, s. 61-62]

Det er vigtigt at afgrænse de offentligretlige servitutter fra almindelige rådighedsindskrænkninger, da disse indskrænkninger er pålagt direkte ved lov, hvorimod de offentligretlige servitutter er pålagt af en offentlig myndighed med hjemmel i en lov. [Eyben et al., 2003, s. 62]

### 5.2.2 Rådigheds- og tilstandsservitutter

Som nævnt findes en anden væsentlig opdeling af servitutter i sondringen mellem rådigheds- og tilstandsservitutter, som vil blive nærmere behandlet i det nedenstående.

En *rådighedsservitut* giver den servitutberettigede begrænset råden over en fast ejendom, som den berettigede ikke selv er ejer af. Det kan eksempelvis være ret til at samle brænde, hente vand eller grus. Hermed har den berettigede ret til at tilegne sig noget af den tjenende ejendoms substans. En færdselsret og en ret til parkering er andre eksempler på rådighedsservitutter.

Modsat en rådighedsservitut udløser *tilstandsservituten* ikke ret til en faktisk råden over den tjenende ejendom. En tilstandsservitut giver udelukkende ret til at kræve en tilstand opretholdt på den tjenende ejendom. Det kan f.eks. være, at beplantningen på den tjenende ejendom skal holdes under en bestemt højde, at ejendommen ikke må bebygges, eller at ejendommen ikke må udstykkes. Opfylder den tjenende ejendom ikke sin forpligtelse om opretholdelse af den ønskede

tilstand, kan den berettigede kræve tilstanden overholdt. [Eyben et al., 2003, s. 64]

Sondringen mellem rådigheds- og tilstandsservitutter er væsentlig i forhold til en materiel berettigelse, da det kun er rådighedsservitutter, der kan vindes hævd på, og udelukkende tilstandsservitutter der kan bortfalde på grund af, at den strider imod en lokalplan. En konstatering af servituttypen er derfor i denne sammenhæng afgørende for dens videre liv, se eksempelvis KFE 1987.109, hvor en ret til færdsel og opsætning af en badebro i første omgang var blevet anset for en tilstandsservitut og dermed fejlagtigt bortfaldt på grund af uforenelighed med en lokalplan om et havneanlæg.

Endvidere kan der ske en opdeling af servitutter i personelle og reelle servitutter. Ved *personelle* servitutter stiftes en rettighed – eksempelvis til at hente vand i en brønd – til fordel for en person eller flere bestemte personer, selvom disse ikke nødvendigvis er ejere af en ejendom. De *reelle* servitutter vedrører den til enhver tid værende ejer eller bruger af en ejendom. Der er således ved en personel servitut en tjenende ejendom, men ikke en herskende, hvorimod der ved de reelle servitutter er begge dele. [Eyben, 1978, s. 321]

Slutteligt kan der sondres mellem *synbare* og *usynbare* servitutter. Det er specielt med hensyn til, hvordan servitутten giver sig til kende gennem en særlig indretning, som væsentlig tjener servituttens formål. I forbindelse hermed er det uden betydning, at indretningen er synlig eller usynlig. [Eyben, 1978, s. 321] Sondringen mellem synbare og usynbare servitutter vil blive uddybet i afsnit 5.4.

### 5.3 Variationen af servitutter

Servitutter giver vide muligheder for regulering af fast ejendom, hvilket kan ses af byrderubrikkens meget varierende indehold af servitutter. De forskellige anvendelsesmuligheder kan grupperes i forskellige typer, hvor de mest almindelige vil blive opstillet med en kort beskrivelse i det følgende.

Eksempler på forskellige servituttyper:

- *Villaservitutter* – sikrer bl.a. lav bebyggelse i villastil, der anvendes til beboelse.
- *Udstykningsforbud* – forbud mod udstykning eller mod udstykning af en større eller mindre grundstørrelse.
- *Ulempeservitutter* – forbud mod indretning eller oplag eller andet, som ved ilde lugt, larm, ubehageligt skue eller på anden måde kan være til gene for de omboende.
- *Erhvervsservitutter* – forbud mod at drive de i deklarationen nævnte erhverv på vedkommende ejendom.
- *Forsyningsservitutter* – pligt til at benytte et bestemt værk eller selskab til levering af f.eks. fjernvarme eller olie.
- *Medlemskabsservitutter* – pligt til at være medlem af et fjernvarmeværk eller en grundejerforening.
- *Tilegnelsesservitutter* – ret til at hente tørv, grus, kalk og lignende eller til at slå hø.
- *Fredningsservitutter* – varetager bl.a. fredninger af landområder, ferske vand eller enkelte genstande.
- *Oversigtsservitutter* – forbud mod beplantning m.v. for at sikre oversigtsforhold for at varetage trafikale hensyn.
- *Byggeservitutter* – bestemmelser om placering af bebyggelse, om afstande til skel og byggefeltet.
- *Vejrettigheder* – bestemmelser om ret til at benytte vej, sti eller lignende og/eller bestemmelser om vedligeholdelsespligt.
- *Servitutter stiftet på offentligretligt grundlag* – eksempelvis lokalplaner i henhold til PL § 31, stk. 2, byggelinier i henhold til vejlovens § 37, stk. 3 m.fl.

[Heering et al., 1980, s. 7 ff.]

Den ovenstående opstilling giver et billede af de mangeartede muligheder for at anvende servitutter til regulering af fast ejendom og sikring af rettigheder. Nogle servitutter er pligter, der påhviler hele ejendommen, mens andre vedrører bestemte veje, genstande, arealer m.m., hvorfor servitutter kan have en meget forskellig udstrækning på en ejendom.

## 5.4 Stiftelse af servitutter

Servitutter kan stiftes på flere forskellige måder, hvorfor dette afsnit ser nærmere på de forskellige stiftelsesformer.

Privatretnlige servitutter kan stiftes gennem en *viljesakt* fra ejeren af den tjenende ejendom. Ved en viljesakt forstås enten gensidige eller ensidige dispositioner, hvilket bl.a. kan være aftale, testamente, gave m.m. I modsætning til de privatretnlige servitutter kræver stiftelse af offentligretlige, at myndigheden har lov-hjemmel til stiftelsen. Offentligretlige servitutter kan f.eks. være byggelinier i henhold til §§ 34 og 35 i lov om offentlige veje. [Eyben et al., 2003, s. 61-62]

*Hævd* kan også stifte en servitutret. Det er dog kun rådighedsservitutter, der kan stiftes gennem hævd. Servituthævd kan opdeles i to forskellige typer:

- *20 års hævd*, hvor der er sket en *faktisk, uretmæssig, kontinuerlig* råden i mindst 20 år i relation til *synbare* servitutter, og
- *Aldertidshævd*, hvor der er sket en *faktisk, uretmæssig, kontinuerlig* råden i en periode på mindst 40-50 år – så langt tilbage i tiden som nulevende menneskers erindring i relation til *usynbare* servitutter. [Eyben et al., 2003, s. 246]

Danske Lov 5-5-1 og 5-5-2 omhandler reglerne for hævd, men det fremgår ikke nærmere af reglerne, i hvilke situationer den ene regel skal anvendes frem for den anden. Kravet, om at der skal være udøvet en råden, udelukker i almindelighed, at der kan vindes hævd på tilstandsservitutter.<sup>17</sup> [Eyben et al., 2003, s. 251] Endvidere er det gennem retspraksis fastlagt, at det kun er synlige rådighedsservitutter, som kan stiftes ved 20 års hævd, mens andre typer af rådighedsservitutter kun kan stiftes gennem aldertidshævd. Sondringen mellem *synbare* og *usynbare* sker på baggrund af måden, hvorpå servituten – råden – fremstår i form af en særlig *servitutindretning*. En sådan indretning kan være et anlæg eller anden *varig* indretning på ejendommen, som har til formål at tjene den pågældende

---

<sup>17</sup> Se eksempelvis U.1965.363 Ø, hvor en kommune blev pålagt at beskære et på offentlig vej placeret egetræ, som ragede ind over nabogrunden, da kommunen ikke havde vundet hævd på den bestående tilstand.

råden. Det er derfor ikke afgørende, om indretningen er synlig, men derimod at den har den effekt at gøre råden mere i øjnefaldende, således der ikke er grund til at kræve en skærpelse af hævdstiden – fra 20 år til alderstid.<sup>18</sup> [Eyben et al., 2003, s. 251]

Herudover kan servitutter stiftes på grundlag af *ekspropriation*. Det sker i situationer, hvor en offentlig myndighed ønsker, at en tilstand skal sikres opretholdt på en ejendom eller en del af denne. Eksempelvis en vejmyndighed som i henhold til § 43, stk. 3, nr. 2 i lov om offentlige veje ønsker et areal friholdt for beplantning eller bebyggelse af en vis højde af hensyn til oversigtsforhold. Afslutningsvis kan servitutter også stiftes ved *passivitet*. [Friis Jensen, 2001, s. 78-79, 92], [Eyben, 1978, s. 323]

## 5.5 Påtaleret

Siden 1927 har det ifølge TL § 10, stk. 6 været et krav om, at et servituddokument skal angive '*den eller de påtaleberettigede*', for at dokumentet kan tinglyses. Angivelsen af berettigede har til formål at afklare, hvem der har den retlige dispositionsbeføjelse, til at lade servituttten aflyse eller tinglyse ændringer. Dette udelukker imidlertid ikke, at en anden materiel berettiget kan påberåbe sig servituttten, da TL § 10, stk. 6 ikke regulerer det materielle spørgsmål. [Eyben et al., 2003, s. 66]

Servituddokumenter lyst før 1927 har ikke en påtaleberettiget anført, hvorfor en nærmere tolkning af dokumentet er nødvendig for at afklare, hvem der skal give samtykke. [Friis Jensen, 2001, s. 93]

---

<sup>18</sup> Imidlertid anfører Ramhøj i U.2004B.25 *Synbarhed og hævd* yderligere et krav om, at den udøvede råden skal være 'kendelig'. Der lægges hermed vægt på, hvor åbenbar den udøvede råden fremtræder for ejeren af den ejendom, hvorover råden udøves. Endvidere kan en hævdserhvervelse ske på grundlag af 20 års hævd, når der er rådet 'kendeligt', selvom der ikke eksisterer nogen indretning. [Ramhøj, 2004 B, s. 2]

## 5.6 Ophør

Over tid kan servitutter miste deres retsvirkning helt eller delvist, hvilket kan skyldes forskellige forhold. Dette afsnit vil give en række eksempler på ophørsgrunde, som er almindeligt forekommende.

Servitutter kan ophøre, hvis *indholdet* ikke længere er aktuelt. Det vil sige, at servitutten kan være tidsbegrænset eller betinget af, at en bestemt hændelse indtræder. Eksempelvis en rettighed som tilkommer en bestemt person, indtil dennes død, jf. U 1956.975. Når servitutens formål dermed er definitivt bortfaldet, ophører servitutten. [Eyben, 1978, s. 350]

Endvidere kan en servitut ophøre ved *aftale*, hvis både den servitutforpligtede og den servitutberettigede er enige om bortfaldet. En ensidig opsigelse fra servitutforpligtedes side kan ikke bringe servitutten til ophør. I situationer, hvor der er flere berettigede i henhold til servitutten, skal der indhentes accept fra samtlige berettigede, hvis servitutten ønskes bragt til ophør. Eventuelle berettigede, som ikke accepterer en aftale om bortfald, bevarer deres påtaleret, hvis de stadig har en væsentlig retlig interesse i servitutens håndhævelse. [Eyben et al., 2003, s. 72-73]

Hvis en servitut bortfalder ved aftale, udslettes den af tingbogen efter TL § 11, stk. 1, som angiver:

*TL § 11. Udslettelse eller forandring af en ret over en tjenende ejendom kræver kun samtykke fra ejeren af den herskende ejendom, medmindre andre i denne berettigede har ladet en særlig erklæring tinglyse på den tjenende ejendom om, at deres samtykke skal indhentes til udslettelsen eller forandringen.*

Af bestemmelsen kan det ses, at det som udgangspunkt kun kræver samtykke fra ejeren af den herskende ejendom.

Over tid kan en servitut miste sin betydning, da servitutberettigede ikke længere har en retlig interesse i, at kræve servitutten opretholdt. Dette forhold kaldes også ophør ved *interessebortfald*. Ophør ved interessebortfald opleves typisk i

forbindelse med servitutter, som pålægger en række ejendomme en vis størrelse (udstykningsforbud), udseende, anvendelse eller lignende, men hvor formålet over tid fortabes, jf. U 1967.423 Ø.

I tilfælde, hvor en servitutberettiget har kendskab til en krænkelse af dennes servitutret og ikke foretager sig noget aktivt for at forhindre krænkelsen, kan servitutretten fortabes gennem *passivitet*. Ifølge retspraksis kan der ikke udledes en entydig tidshorisont, men det synes at kræve forholdsvis lang tids passivitet, før der sker bortfald af servitutretten. [Eyben et al., 2003, s. 75]

I forhold til tilstandsservitutter gælder specielt, at disse bortfalder, hvis de er i strid med en gyldig lokalplan, jf. PL § 15, stk. 1, nr. 16 og § 18. Derudover kan servitutter også ophøre på baggrund af ekspropriation eksempelvis med hjemmel i PL § 47, stk. 2. [Eyben et al., 2003, s. 76]





---

## 6 Byrderubrikkens fremtidige indhold

Planerne om en digital tinglysning er en oplagt mulighed for at foretage en kritisk vurdering af selve indholdet i byrderubrikken – både til det fremtidige indhold, men ligeledes til hvorvidt der bør ske en oprydning i det nuværende indhold – før tinglysningsakten bliver indscannet.

Emnet er tidligere blevet berørt af Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter i foråret 2005. Arbejdsgruppen fremkom med nogle anbefalinger til byrderubrikkens fremtidige indhold, og disse anbefalinger vil danne udgangspunkt for det følgende kapitel, som har til formål at fremkomme med en vurdering af de nævnte rettigheder i betænkningen. Fokus vil være at klarlægge, hvilke rettigheder der bør forblive i tingbogens byrderubrik, og dermed de rettigheder der i fremtiden kan forventes stedefæstet. Det er ikke intentionen at komme med en udtømmende liste over de forskellige typer af *'særlige byrder'*, der fremgår af tingbogen i dag.

### 6.1 Hvilke rettigheder lyses i byrderubrikken i dag?

Indholdet af byrderubrikken er som tidligere nævnt meget varierende, da rubrikken fungerer som tingbogens opsamlingsrubrik. Det betyder, at rettigheder, som ikke kan tinglyses i enten adkomst- eller hæftelsesrubrikken, tinglyses som byrde, hvilket naturligvis stiller krav om en vis fleksibilitet til dokumenternes udformning og indhold. Hvis fokus holdes på servitutterne lyst i byrderubrikken, kan disse inddeles i forskellige grupper efter deres stiftelsesmåde. Overordnet kan de inddeles i fire forskellige grupper:

1. Private servitutter
2. Private rådighedsservitutter stiftet ved hævde
3. Servitutter pålagt ved lov
4. Servitutter der knytter sig til vilkår i administrative afgørelser

I det forrige kapitel blev de privatretlige servitutter og servitutter stiftet ved hævde behandlet, hvorfor der ikke vil blive knyttet yderligere kommentarer til disse to servituttyper. Derimod vil *servitutter pålagt ved lov* og *servitutter der*

*knytter sig til vilkår i administrative afgørelser* blive genstand for behandling i det følgende.

### **6.1.1 Servitutter pålagt ved lov**

Den danske miljølovgivning indeholder utallige bestemmelser, som gennem en erstatningsfri regulering indskrænker ejerens rådighed over sin ejendom. Denne form for regulering findes bl.a. i naturbeskyttelsesloven, hvor der findes flere forskellige beskyttede naturtyper og beskyttelseslinier. I de fleste tilfælde skal denne form for rådighedsindskrænkning ikke tinglyses på den enkelte ejendom. Imidlertid findes der i en række love forskellige bestemmelser, der foreskriver, at rådighedsindskrænkninger enten tinglyses eller noteres i tingbogen og registreres i matriklen. Overordnet skal der kun ske tinglysning af offentligretlige rådighedsindskrænkninger, såfremt tinglysningen er foreskrevet ved lov eller med hjemmel heri. [Illum, 1994, s. 48]

Den offentligretlige regulering, der begrænser rådigheden over fast ejendom, kan, når der ses bort fra de rådighedsindskrænkninger, som ikke anføres i tingbogen, inddeles i de følgende to klasser:

- a. Lovbestemt registrering i matriklen og notering i tingbogen
- b. Lovbestemt tinglysning på de berørte ejendomme

De to klasser vil i det følgende blive behandlet særskilt for herigennem at vurdere nødvendigheden og hensigtsmæssigheden af, at de lovbestemte rådighedsindskrænkninger bliver indført i tingbogen.

#### **Ad. a. Lovbestemt registrering i matriklen og notering i tingbogen**

I flere love findes der bestemmelser, som kræver, at en rådighedsindskrænkning bliver registreret i matriklen og noteret i tingbogen. Dette er muligt, da UL § 11 foreskriver, at indholdet af matriklen udover de åbenbare oplysninger såsom matrikelbetegnelse og arealstørrelser ligeledes kan indeholde oplysninger om lovbestemte noteringer.

Antallet af offentligretlige rådighedsindskrænkninger, som fremgår af matriklen og tingbogen, er det seneste årti steget væsentligt i omfang. Tidligere var det f.eks. kun noteringer om landbrugsejendomme og fredskov, der blev registreret, men siden er bl.a. strandbeskyttelseslinien og registrering om forurennet jord blevet tilføjet. Karakteristisk for de rådighedsindskrænkninger, som registreres i matriklen, er, at de alle vedrører et stort antal ejendomme, hvorfor en registrering i matriklen sikrer en let tilgængelighed for den administrerende myndighed og for offentligheden som helhed. Derudover sikrer registreringen i matriklen, at der er tale om en ensartet registrering i hele landet. [Buhl, 2001, s. 424]

Registreringen foretages kun i både matriklen og tingbogen, hvis det direkte fremgår af lovgivningen. Tinglysningen har imidlertid ingen betydning for gyldigheden mod tredjemand i forbindelse med denne type offentligretlige rådighedsindskrænkninger. [Buhl, 2001, s. 423]

Ajourføringen af oplysninger i tingbogen foregår ved, at Kort & Matrikelstyrelsen underretter tinglysningsdommeren, når der sker ændringer af de matrikulære registreringer, jf. UL § 32. Hermed er de oplysninger, som bliver noteret i tingbogen identiske med dem fra matrikelregistret, og det er ikke muligt at finde yderligere oplysninger på dommerkontoret, da der ikke er tinglyst dokumenter om disse rådighedsindskrænkninger. Hvis man ønsker at se den præcise stedfæstelse, skal disse oplysninger hentes fra matrikelkortet. [Buhl, 2001, s. 424]

Figur 6.1 viser en oversigt over de rådighedsindskrænkninger, der bliver registreret i matriklen og noteret i tingbogen. Endvidere viser figuren, hvilke rådighedsindskrænkninger som udelukkende bliver registreret i matrikelregistret, og hvilke der tillige bliver vist på matrikelkortet.

	Reg. i matrikelregistret	Vist på matrikelkortet
Fredskovspligt	✓	✓
Majoratsforpligtelse	✓	
Stormflod og stormfald	✓	
Strandbeskyttelse- og klitfredningslinier	✓	✓
Forurenet jord – V1 og V2	✓	✓
Landbrugsejendomme (Landbrugspligt og landbrug uden beboelse)	✓	
Jordrente og arbejderboliger	✓	

**Figur 6.1: Oversigt over rådighedsindskrænkninger, der bliver registreret i matriklen og noteret i tingbogen. [Buhl, 2001, s. 428]**

En mere detaljeret beskrivelse af de forskellige offentligretlige rådighedsindskrænkninger kan findes i bilag A.

#### **Ad. b. Lovbestemt tinglysning på de berørte ejendomme**

I andre tilfælde foreskriver flere lovbestemmelser udtrykkeligt, at den pågældende rådighedsindskrænkning skal tinglyses, selvom der er tale om en erstatningsfri regulering. Et eksempel på dette er planlovens § 31, stk. 2, der anfører, at en lokalplan skal tinglyses på de berørte ejendomme. Imidlertid indtræder lokalplanens retsvirkning ved offentliggørelsen, jf. PL § 18, og tinglysningen har dermed kun oplysende karakter.

Nedenstående punktopstilling viser nogle flere eksempler på rådighedsindskrænkninger, der skal tinglyses på de berørte ejendomme.

- Lokalplaner, jf. planlovens § 31, stk. 2
- Byggelinier, jf. vejlovens § 37, stk. 3
- Fredninger, jf. naturbeskyttelseslovens § 40, stk. 3 og § 44, stk. 4
- Vildtreservater, jf. § 33 i lov om jagt og vildtforvaltning  
[Betænkning nr. 1471, 2006, s. 200-202]

Hvis tinglysningen undlades i et af de ovenstående eksempler – uagtet at et krav om tinglysning er foreskrevet i loven – vil den manglende tinglysning ikke gøre

rådighedsindskrænkningen uforpligtende for godtroende aftaleerhververe og kreditorer.<sup>19</sup> Tinglysningen har hermed et overvejende administrativt og oplysende formål. [Illum, 1994, s. 49]

Hvis retsstiftelsen sker ved ekspropriation, skal rådighedsindskrænkningen ligeledes tinglyses. Tinglysningen er i dette tilfælde – i modsætning til de andre eksempler – nødvendig for at sikre prioritetsbeskyttelse, da manglende lysning kan betyde, at det er selve ekspropriationen, der ekstingveres ved tinglysning af andre rettigheder eller retsforfølgning. [Mortensen, 2001, s. 184]

### **6.1.2 Servitutter der knytter sig til vilkår i administrative afgørelser**

Når en offentlig myndighed giver en administrativ afgørelse – tilladelse, dispensation m.m. – kan den være tilknyttet forskellige vilkår, som kan kræves tinglyst. Et eksempel på dette kunne være en tilladelse fra fredningsmyndighederne til at bibeholde et ulovligt opført sommerhus i den nuværende ejers levetid. Et andet eksempel kunne være PL § 55, som anfører, at vilkår, der er knyttet til en tilladelse eller dispensation, skal tinglyses, hvis vilkåret har varig interesse. Tinglysning af vilkår til administrative afgørelser er ikke afhængig af en direkte lov hjemmel for at få prioritet forud for alle andre rettigheder. Dette skyldes, at vilkår af denne type er tosidig forstået på den måde, at det er ejeren selv, som accepterer at tinglyse vilkåret og vælger hermed at udnytte tilladelsen eller dispensationen. [Illum, 1994, s. 47, 50]

## **6.2 Rettigheder der kan fjernes fra tingbogen i fremtiden**

Tingbogens primære formål er at virke som et rettighedsregister, der sikrer beskyttelse mod godtroende aftaleerhververe og kreditorer. Formålet er dermed ikke at give generelle oplysninger om rettigheder over fast ejendom. Rettigheder, som ikke opnår deres retsbeskyttelse fra tinglysningen, bør som følge heraf ikke registreres i tingbogen. Men som gennemgangen i det forrige afsnit med

---

<sup>19</sup> I *Tinglysning* 7. udgave anfører Illum, at en godtroende omsætningserhverver, kan være erstatningsberettiget ved manglende tinglysning af en offentligretlig rådighedsindskrænkning. Erstatningskravet skal i så fald rettes mod den myndighed, som har forsømt tinglysningen. [Illum, 1994, s. 49]

tydelighed viser, findes der adskillige offentligretlige rådighedsindskrænkninger i tingbogen, som ikke opnår deres retsvirkning gennem tinglysning. Det kan derfor diskuteres, hvorvidt de også i fremtiden skal forblive i tingbogen. I det følgende vil anbefalingerne fra Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter blive fremdraget.

### **6.2.1 Anbefalinger fra arbejdsgruppen vedrørende servitutter**

Arbejdsgruppen anbefaler, at det grundlæggende kriterium for rettigheder, der i fremtiden skal tinglyses i byrderubrikken, er, at der er tale om et dokument som efter sit indhold fastslår, stifter, forandrer eller ophæver en ret over en bestemt fast ejendom, jf. TL § 10, stk. 1. Derudover bliver hovedreglen, at alle servitutter og øvrige byrder i fremtiden skal tinglyses i byrderubrikken, jf. TL § 1, stk. 1 for derved at bevare tingbogens negative troværdighed.

Arbejdsgruppen har to undtagelser til denne anbefaling, da privatretlige byrder som i dag er fritaget for tinglysning f.eks. brugsrettigheder, også i fremtiden skal være fritaget for tinglysning. Den anden undtagelse har i højere grad vidtrækkende konsekvenser for fremtidens tinglysningssystem, da arbejdsgruppen anbefaler at:

*' ... byrder af offentligretlig karakter, der ifølge lov er gældende overfor enhver uden forudgående tinglysning, men som alligevel efter gældende regler skal eller kan tinglyses, ikke fremover skal kunne tinglyses, samt at eksisterende 'særlig byrder' i sammenhæng hermed vil kunne fjernes fra tingbogen.'* [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 112]

Denne anbefaling giver tinglysningsudvalget endvidere med den bemærkning, at realiseringen forudsætter en række ændringer i de love, som foreskriver enten notering eller tinglysning i tingbogen af forskellige rettigheder. Derfor skal en udskillelse være velovervejet og udpræget hensigtsmæssig, før der tages faktiske tiltag mod en udskillelse. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 203]

Derudover vil en fjernelse af byrder af offentligretlig karakter få en vis betydning for tinglysningsrettens mulighed for prøvelse forud for lysning. Det skal således sikres, at de rettigheder, som fjernes fra tingbogen, i stedet bliver tilgæn-

gelige fra et andet offentligt register med samme integritet som det nuværende tinglysningssystem. Selvom de særlige byrder fjernes fra tingbogen, skal det stadig være muligt at trække oplysningerne om de særlige byrder i lighed med, hvis de var integreret i tinglysningssystemet. Ellers vil det ikke være muligt med en manuel og automatisk prøvelse af dokumenterne ved tinglysning. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 112]

Udover det rent teoretiske aspekt om, hvilke rettigheder der bør forblive i byrderubrikken, er der ligeledes mere praktiske overvejelser, som giver en ydre grænse for de mulige løsninger. En væsentlig udfordring er indscanningen af tingbog-sakten cirka 75 millioner dokumenter. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 46] Forud for dette arbejde vil det være en ressourcebesparende fordel, såfremt antallet af dokumenter kan nedbringes. Den ideelle løsning vil være en fuldstændig oprydning af byrderubrikken, så indscanningen kun omfatter aktuelle servitutter. Imidlertid er denne form for oprydning allerede på forhånd blevet afvist af Tinglysningsudvalget, som mener, det er for ressourcekrævende, hvorfor fokus nødvendigvis må være på løsninger, som kan nedbringe antallet af dokumenter, uden at dette kræver for mange ressourcer. [Betænkning nr. 1461, 2005 s. 114] Ydermere skal det erindres, at indholdet af byrderubrikken ikke kun består af servitutter, men ligeledes flere andre byrdetyper som pålægger adkomsthaveren en begrænsning i brugen af ejendommen. Det kan f.eks. være lejekontrakter/brugskontrakter og forkøbsrettigheder. Der findes således ikke en udtømmende definition på det mulige indhold af byrderubrikken, da rubrikken også i fremtiden er tiltænkt en rolle som opsamlingsrubrik i tingbogen med krav om en vis fleksibilitet til følge.

På nuværende tidspunkt findes der ikke nogen opgørelse over antallet af rettigheder i byrderubrikken. Servitutarbejdsgruppen vurderede på baggrund af en repræsentativ manuel optælling, at der er tinglyst mellem 12-15 millioner rettigheder. Dette antal skal ikke forstås som antallet af forskellige tinglyste dokumenter, da mange rettigheder f.eks. lokalplaner eller vejbyggelinier er lyst på alle berørte ejendomme. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 110]

### 6.2.2 Varetagelse af byrder af offentligretlig karakter i fremtiden

Hvis de offentligretlige byrder ikke længere skal fremgå af tingbogen, er det et ufravigeligt krav, at de i stedet skal fremgå af et andet offentligt register. Oprydningen i byrderubrikken må således ikke medføre en forringelse af hverken tinglysningsrettens prøvelsesmuligheder eller de forskellige brugeres behov for at kunne orientere sig om de relevante ejendomsforhold.

Hvorvidt det er realistisk, at alle de særlige byrder kan flyttes til andre registre er vanskeligt at vurdere. Flere af byrderne af offentligretlig karakter er allerede forankret i offentlige registre med tilpas integritet, som står mål med tinglysningsystemets troværdighed. Endvidere er der en række systemer på vej, som kan varetage visse rettigheder på en tilfredsstillende måde herunder lokalplaner. Lokalplanerne er oplagte at fjerne fra tingbogen, da der i øjeblikket arbejdes på et projekt kaldet *PlansystemDK2*, som har til formål at virkeliggøre et landsdækkende planregister, som gør det nemmere for kommunerne at indmelde planer, samtidig med at tilgængeligheden til kommunernes planer gøres lettere. Det nye register gør, at planer kun skal meldes ind én gang og ét sted. Det er visionen, at planregistret i fremtiden får en tæt tilknytning til både matriklen og tingbogen samt på sigt skal indgå i den planlagte *Danmarks Miljøportal*. [Geoforum, 2005, s. 10-11]

Det nye planregister er det eneste tiltag til et offentligt register, som realistisk set kan forventes at være i drift inden digitaliseringen af tingbogsakten. Hermed synes det vanskeligt at se, hvordan f.eks. vejbyggelinier – på trods af deres offentligretlige karakter – kan varetages sikkert andre steder end i tingbogen. Imidlertid er der tiltag på vej, som på sigt kan overtage opgaven inden for vejområdet. På nuværende tidspunkt er det amterne, som har ansvaret for administrationen af byggelinier, adgangsbegrænsninger m.m. samt håndteringen af vejdata til de amtslige veje. I forbindelse med kommunalreformen bliver vejdata pr. 1.1.2007 overført til Vejdirektoratet. Som konsekvens heraf er Vejdirektoratet i samarbejde med amterne ved at udvikle et system til håndtering af bl.a. adgange, byggelinier og oversigtsforhold. Systemet bliver integreret i det nye vejforvaltningssystem *vejman.dk*, som baserer sig på åbne, standardiserede snitflader, som gør det muligt at benytte vejdata sammen med andre datasamlinger. Forud for kompetenceoverdragelsen har Vejdirektoratet aftalt med amterne, at det tilstræ-



bes, at data så vidt muligt overdrages i digital form. Digitaliseringen forventes afsluttet i juni 2006. [Vejdirektoratet, 2006]

Vejdirektoratet indsamler også data til amtsveje, hvor myndigheden overgår til kommunerne efter kommunalreformen, for at sikre, at data ikke går tabt i forbindelse med reformen. Derfor fremstår kommunalreformen som en oplagt mulighed for at skabe et register med høj grad af integritet, der kan varetage byggelinie- og oversigtsservitutter på en forsvarlig måde. Derudover gør visionerne om brugervenlighed og geografisk præsentation i det nye system, at tinglysning i fremtiden kan blive overflødiggjort, da oplysningerne bliver tilgængelige på anden vis.

Det er naturligvis vigtigt, at byrderne af offentligretlig karakter i fremtiden kan varetages sikkert af andre registre, men det er ligeledes vigtigt at undersøge, hvordan det er muligt, at få sorteret ud i de servitutter, som allerede findes i byrderubrikken. Dette er imidlertid en problemstilling, som ikke vil blive underlagt en nærmere undersøgelse på nuværende tidspunkt, men vil blive taget op igen senere i projektet. Dette skyldes, at de tiltag, som kan komme på tale i forhold til en oprydning i byrderubrikken, afhænger af, hvilken tilgang, der vælges til selve stedfæstelsen af servitutter.



---

## 7 Byrderubrikkens brugere

I forbindelse med fastsættelsen af fremtidige krav til stedsfæstelsen er det vigtigt at være opmærksom på brugerne af byrderubrikken og deres formåen. Det vil sige dem, der typisk anmelder byrder til tinglysning og søger oplysninger om byrder på fast ejendom. Kapitlet skal give et indblik i, hvilken type brugere der typisk er tale om, og hvilke oplysninger i byrderubrikken de oftest har behov for. Fastlæggelsen af brugergruppen hviler på vores vurdering af, hvem der er brugere af byrderubrikken ud fra bl.a. litteraturstudier, bestemmelser i henhold til lovgivning omkring fast ejendom og vores generelle indsigt inden for området.

Gruppen af brugere er meget bred og spænder lige fra private lodsejere over offentlige myndigheder til professionelle rådgivere fra liberale erhverv. Vi finder, at brugerne groft kan inddeles i tre grupper: Private, offentlige og arbejdsrelaterede brugere. De tre grupper vil enkeltvis blive behandlet i det følgende.

### 7.1 Private brugere

Private brugere er borgere, der ønsker at tinglyse en servitut på deres ejendom, eller som ønsker at undersøge, hvilke servitutter der allerede er lyst på ejendommen eller på en anden ejendom, de har en interesse i. Det kan f.eks. være i forbindelse med en påtænkt erhvervelse, hvor borgeren har et ønske om at gøre sig bekendt med de rettigheder, der er tinglyst på ejendommen. Her kan borgeren have stor interesse i at få servitutter stedsfæstet, f.eks. hvis der er tale om servitutter, der begrænser den råden, ejeren har med hensyn til bebyggelse eller beplantning på visse dele af grunden.

Denne gruppe af brugere har typisk en begrænset viden om servitutter og tinglysning i almindelighed, og der er således så godt som ingen private, der anmelder servitutter til tinglysning selv. Dette understøttes af interviews foretaget i foråret 2004 af tinglysningsdommeren i Aalborg og i Gråsten i forbindelse med et afgangsprojekt på landinspektøruddannelsen, hvor dommeren ved byretten i Gråsten Lilian Hindborg bl.a. udtaler, at det er et område, som private ikke selv beskæftiger sig med. Det er som regel altid en professionel rådgiver, der forestår tinglysningen på vegne af privatpersonen. Nye servitutter stiftes normalt også i

forbindelse med andre dokumenter eksempelvis skøder, hvor der i forvejen er tilknyttet en professionel rådgiver. [Lambrethsen et al., 2004, A-1, B-1]

## 7.2 Offentlige brugere

Offentlige brugere er offentlige myndigheder som f.eks. kommuner, der tinglyser vejudlæg, servitutter på baggrund af ekspropriationer m.m. I forbindelse med det daglige arbejde vil bl.a. sagsbehandlere i tekniske forvaltninger have brug for at undersøge, hvilke servitutter der er lyst på en eller flere ejendomme, og hvad de præcist omhandler. Det kan f.eks. være undersøgelse af byggelinier på en ejendom forud for en byggetilladelse, eller ved lokalplanlægning hvor myndigheden har pligt til at aflyse eller tage stilling til servitutter, der er til hinder for lokalplanens gennemførelse.

De offentlige brugere benytter byrderubrikken aktivt i forbindelse med deres arbejde, og vi anser dem derfor for at være professionelle brugere, hvilket adskiller dem væsentligt fra de private. Der vil naturligvis kunne differentieres inden for gruppen, da nogle medarbejdere undersøger servitutforhold i mindre omfang end andre osv. De medarbejdere, der beskæftiger sig med servitutter i det daglige arbejde, vil ofte have en specialiseret viden omkring servitutters retsforhold, og samtidig benytter medarbejdere hos amt og kommune typisk kort og geografiske informationssystemer i deres arbejde og har dermed en god kortforståelse.

## 7.3 Arbejdsrelaterede brugere i det private

Arbejdsrelaterede brugere vil være praktiserende landinspektører, ejendomsmæglere, advokater m.fl. Det er en meget blandet gruppe, der benytter oplysninger om servitutter i forskelligt omfang, og som har meget forskellige kompetencer og viden omkring servitutter. Landinspektører er professionelle brugere, der har en dybdegående viden om servitutters retsforhold og om geografisk stedfæstelse. Oplysninger fra byrderubrikken benyttes på en lang række områder i det daglige virke f.eks. ved matrikulær sagsudarbejdelse, hvor landinspektøren påser, at servitutforhold er på plads i forhold til udstykning og arealoverførsel, ved bygningsafsætninger, hvor det kontrolleres, at byggeriet ikke er i strid med ting-

lyste servitutter og i mange andre situationer. Landinspektørerne har ikke blot brug for oplysninger om servitutters indhold, men i høj grad også oplysninger om servitutternes præcise beliggenhed på de tilhørende arealer.

Ejendomsmæglere klarlægger servitutter ved salg af fast ejendom, hvor de i salgsopstillingen har pligt til at oplyse om tinglyste servitutter på ejendommen. Advokater arbejder inden for et bredt område og vil typisk have nogen eller meget viden om servitutters retsforhold. Nogle advokater er bl.a. professionelle aktører på markedet for ejendomshandel, hvor de yder bistand og berigtiger ejendomshandler ved bl.a. at undersøge servitutforholdene. Sammen med ejendomsmæglere har de imidlertid ofte en begrænset viden og erfaring med hensyn til geografisk stedfæstelse.

Det er typisk advokater eller landinspektører, der anmelder servitutter til tinglysning efter forespørgsel fra private personer og er herigennem professionelle brugere i forhold til tinglysningssystemet.

## **7.4 Afrunding**

De nævnte brugere er eksempler på aktører inden for de tre overordnede grupper. Herudover vil der være andre brugere, der også er interesserede i tinglyste servitutter på faste ejendomme.

Som det fremgår af det ovennævnte, benytter brugerne byrderubrikken i meget forskelligt omfang og har ligeledes forskellige kompetencer både i forhold til at forestå en anmeldelse af en servitut til tinglysning, men også i forhold til at søge oplysninger i tingbogens byrderubrik. Når talen falder på en egentlig kortforståelse er brugerne også meget differentierede, hvilket naturligt har en afsmittende effekt i forbindelse med en geografisk stedfæstelse af servitutter. Hvis enhver borger i fremtiden skal have mulighed for at anmelde servitutter til tinglysning, er det derfor vigtigt, at systemet er så enkelt, at det ikke forudsætter et dybdegående kendskab til tinglysningssystemet, servitutter og geografisk stedfæstelse på et kortgrundlag.

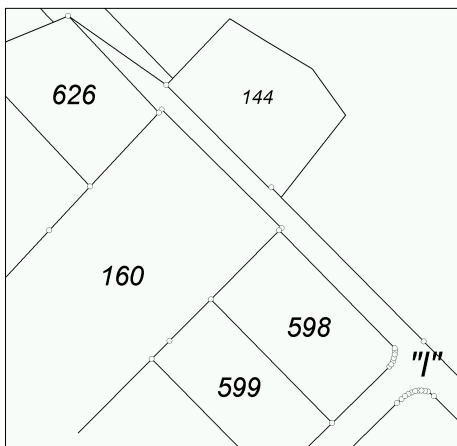


## 8 Matrikelkortet som registreringsgrundlag

Udover sammensætningen af brugernes forskellige kvalifikationer er det nødvendigt at se nærmere på matrikelkortet, da det er registreringsgrundlaget som sætter grænsen for, hvad der er muligt i forhold til stedfæstelsen. Matrikelkortet har en langstrakt historie og har gennem tiden mistet sin gamle skattemæssige betydning frem mod i dag, hvor kortet i udstrakt grad benyttes til sammenstilling af andre registerdata eller korttyper i geografiske informationssystemer. I bilag B er en kortfattet beskrivelse matrikelkortet i et historisk perspektiv. I det følgende vil fokus være på matrikelkortet, dets nøjagtighed, anvendelsesmuligheder samt aktuelle tiltag, som har til formål at forbedre matrikelkortet.

### 8.1 Nøjagtigheden i det digitale matrikelkort

Matrikelkortet er først og fremmest et juridisk kortværk over de registrerede forhold og er dermed ikke udtryk for de faktiske forhold i marken.



**Figur 8.1:** Udsnit fra det digitale matrikelkort.



**Figur 8.2:** Matrikelkort over Vellerup fra 1805, som er tegnet oven på et udskiftningskort.

Matrikelkortet blev i perioden 1990-1997 digitaliseret, hvormed der fremkom et sammenhængende kortværk for hele landet i System 34. Inden omlægningen til EDB bestod matrikelkortet af ca. 16.000 papirkort. Det digitale matrikelkort er digitaliseret ud fra et overordnet 'skelet' bestående af vejmålinger og målinger foretaget i forbindelse med større matrikulære sager. Ovenpå skelettet er de re-

sterende punkter derefter transformeret over fælles punkter, hvilket betyder, at dele af det digitale matrikelkort er baseret på op til 150-200 år gamle målinger. [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 35, 37]

Denne fremgangsmåde betyder, at matrikelkortet har en meget varierende kvalitet og nøjagtighed, da datagrundlaget kan udgøres af alt lige fra gamle udskiftningskort til nye matrikulære målinger tilknyttet et landsdækkende referencesystem med god nøjagtighed. Digitaliseringen medførte, at mange ø-kort for første gang blev tilknyttet et landsdækkende referencenet. Matrikelkortets nøjagtighed afhænger derfor i høj grad af, hvilken indlægningsmetode der er blevet benyttet i forbindelse med digitaliseringen. I ajourføringsvejledningen fremgår de følgende sammenhænge mellem indlægningsmetode og nøjagtighed.

Forventelig nøjagtighed	Når skelpunktet er indlagt efter	
< 20 cm	mål inddateret (MI)	
< 50 cm	måleblad digitaliseret (MD)	1:1.000
< 1 m	rammekort (RS)	1:2.000
< 2 m	rammekort (RL)	1:4.000
4 - 5 m	ø-kort (MK)	1:4.000

**Figur 8.3: Den forventede nøjagtighed efter indlægningsgrundlaget.**  
[KMS, 1999, s. B1-2]

Kvaliteten af matrikelkortet i et bestemt område kan udledes af de metadata, som er tilknyttet skellinier og skelkredse i kortet. De oplyser om, hvilken indlægningsmetode der er benyttet ved digitaliseringen. Det er kun skelpunkter angivet med kreds i matrikelkortet, som med sikkerhed har en god nøjagtighed. Skelkredsen indikerer, at punktet er indlagt på baggrund af en måling tilknyttet fikspunktsnettet eller digitalisering af et måleblad. Hvis skelpunktet ikke har en kreds, er der tale om en digitalisering ud fra et analogt matrikelkort, og nøjagtigheden er ikke kendt. [KMS, 1999, s. B1-1] Den 1. juli 2005 var 41 % af alle skel i kortet indmålte, 36 % af skellene stammer fra digitaliserede ø-kort, 21 % af skellene kommer fra rammekort og endelig er 2 % dannet ved konstruktion. [KMS, 2005, s. 4]



## 8.2 Matrikelkortets nuværende anvendelsesmuligheder

Kravene til matrikelkortet har ændret sig siden digitaliseringen, da kortet har fået en langt bredere og flersidig anvendelse, end det var tilfældet, da kortet var analogt. Stigningen i anvendelsen gør sig blandt andet gældende inden for den offentlige sektor, hvor matrikelkortet i stigende grad benyttes i forbindelse med administration af lovgivning, som kan relateres til matrikelkortet. På denne måde bliver matrikelkortet ofte sammenstillet med registerdata samt topografiske og tekniske kort – en udvikling som medfører nye krav til matrikelkortets kvalitet. I forhold til nøjagtighedskravene til matrikelkortet er der sket et skifte, idet det tidligere var den relative nøjagtighed, der var afgørende. I takt med at matrikelkortet i stigende grad anvendes sammen med forskellige datasamlinger eller kortgrundlag affødes stadig stigende forventninger om en større absolut nøjagtighed af matrikelkortet – noget som ikke tidligere har været af væsentlig betydning.

Når matrikelkortet er velegnet til at blive benyttet i GIS-sammenhæng, skyldes det, at kortet er topologisk sammenhængende, hvilket betyder, at der er redegjort for objekternes naboskab, dimension og sammenhæng. Den topologiske sammenhæng muliggør endvidere fladedannelse, og dermed fremstår matrikelkortet som velegnet til GIS-analyser, hvor der benyttes forskellige datasamlinger sammen med matrikelkortet. [KMS, 2002, s. 6] Nøglen, der giver mulighed for at sammenkøre oplysninger fra ejendomsrelaterede registre, er matrikelnummeret og ejerlavskoden. Denne entydige ejendomsidentifikation kan benyttes i en lang række registre som f.eks. BBR, ESR og den elektroniske tingbog, hvorfor brugen af matrikelkortet formentlig vil blive større i fremtiden. [KMS, 1999, s. B1-4]

## 8.3 Erfaringer med matrikelkortet som registreringsgrundlag

Matrikelkortet indeholder allerede i dag forskellige rådighedsindskrænkninger, såsom jordforurening, fredskov og strandbeskyttelse. Som tidligere nævnt fremgår disse registreringer ligeledes af tingbogen, hvorfor der i registreringsmæssig henseende kan drages visse paralleller, som kan bruges som referencegrundlag til den fremtidige registrering og stedfæstelse af servitutter.

De erfaringer, som er gjort i forbindelse med registrering og ajourføring af rådhedsindskrænkninger på matrikelkortet, kan der drages nytte af i forbindelse med dannelsen af en model for den fremtidige servitutregistrering.<sup>20</sup> Imidlertid kommer stedfæstelsesdata til servitutter ikke til at indgå direkte i matrikeldata-basen, men i en særskilt stedfæstelsesdatabase, og matrikelkortet vil udelukken-de blive brugt som registreringsgrundlag.

Mange af de mulige problemstillinger, som kan opstå ved en servitutregistrering på baggrund af matrikelkortet, gør sig ligeledes gældende ved registrering og ændring af kortlægningen af f.eks. jordforurening eller fredskov. Problemstillingerne kan ofte henføres til, at matrikelkortet er et dynamisk kortværk, som er under konstant forandring. Dette medfører, at der ved servitutregistrering eller anden registrering på baggrund af matrikelkortet må tages stilling til, hvordan registreringen skal håndteres i forhold til matrikelkortet ved senere tekniske og matrikulære ændringer.

I forhold til de temaer, som på nuværende tidspunkt bliver registreret i matriklen, er de mest interessante i projektets sammenhæng – strandbeskyttelseslinien, fredskov og jordforurening på vidensniveau 2. Fælles for de tre temaer er, at de har en geografisk udstrækning, som ikke nødvendigvis er afgrænset af de matrikulære skel, hvormed de har en selvstændig geometri. Som følge heraf benyttes forskellige ajourføringsprincipper i forbindelse med matrikulære sager og kortforbedringer, der tager højde for dynamikken i matrikelkortet.

Ajourføringen af de registrerede rådhedsindskrænkninger i matriklen foretages på baggrund af data fra ansvarlige myndigheder, som beskrevet i bilag A, eller indirekte gennem data fra matrikulære sager indsendt af landinspektører. Når der sker en registrering af et tema i matrikelkortet, bliver hvert liniestykke påstemplet en kode med betegnelsen '*skal følge skel*' eller '*skal ikke følge skel*'. Betegnelsen er afgørende for, hvordan den enkelte linie skal håndteres ved matrikulære forandringer.

---

<sup>20</sup> De offentligretlige rådhedsindskrænkninger, som både fremgår af tingbogen og matriklen, er tidligere beskrevet i afsnit 6.1.1 og uddybet i bilag A.

Hvis koden '*skal følge skel*' benyttes, skal linien også følge skellet efter ejendomsberigtigelser eller tekniske ændringer. Hvis betegnelsen for linien derimod er '*skal ikke følge skel*', er det liniens beliggenhed med systemkoordinater i matrikelkortet, som skal fastholdes efter den matrikulære ændring – medmindre ændringen medfører, at linien berører en ny ejendom eller et nyt matrikelnummer. De situationer, hvor det pågældende tema ikke skal følge skel, er indlægningen på matrikelkortet sket med systemkoordinater, f.eks. ud fra opmåling eller koordinater optaget fra et ortofoto. Hvis linien herefter flyttes med skelbilledet i matrikelkortet ved kortopretning og korttilpasning vil temaregistreringen efterfølgende få en ukorrekt placering. [KMS, 2003 B]

De ovenfor beskrevne principper for registrering og ajourføring af rådighedsindskrænkninger relateret til matriklen vil i store træk kunne anvendes i forbindelse med den fremtidige servitutregistrering. Hermed vil servituttens få en kode, som angiver om det pågældende liniestykke skal følge skel eller bibeholde en absolut placering uanset fremtidige ændringer i matrikelkortet. Servitutregistreringen vil således basere sig på kendte principper, og vil dermed gøre registreringen både mere operationel og enkel.

## **8.4 Forbedringer af matrikelkortet – igangværende projekter**

Det digitale matrikelkort er siden 1997 blevet mere fremtrædende som et centralt kortgrundlag i administrationen af areallovgivningen. De stigende krav til matrikelkortet har medført, at Kort & Matrikelstyrelsen i år 2004 nedsatte en arbejdsgruppe med det formål at fremkomme med metoder til at forbedre matrikelkortet. Arbejdsgruppen testede mulige uoverensstemmelser mellem matrikelkortet og andre kortværk eller registre. I forsøget deltog tre landinspektørfirmaer, som skulle forsøge at rette matrikelkortet op efter tekniske kort og ortofotos. Gennem forsøget blev forskellige tiltag afprøvet for at forbedre matrikelkortet, som ikke vil blive yderligere behandlet. I forhold til kortets kvalitet var konklusionen i det gennemførte projekt, at '*... langt størsteparten af matrikelkortet er godt, og er anvendelig til den brug, der er af kortet i dag*'. [KMS, 2005, s. 4] Imidlertid er denne konklusion lidt diffus, da arbejdsgruppen ikke fremkom med en egentlig definition på, hvornår matrikelkortet er godt nok. Derudover blev det fremhævet at de områder, hvor der er størst brug for forbedringer i matrikelkortet, er sam-

menfaldende med de områder, hvor indlægningsgrundlaget har været analoge økort. Uoverensstemmelserne i matrikelkortet skyldtes således forhold, der stammer fra det analoge matrikelkort, og der findes ikke nogen 'lette genveje' til at forbedre matrikelkortet. [KMS, 2005, s. 4]

## **8.5 Kvalitetsproblemer i forhold til servitutregistrering?**

I forhold til de rådighedsindskrænkninger som i dag registreres og ajourføres på baggrund af matrikelkortet, er der ikke noget, der tyder på, at en fremtidig servitutregistrering vil give anledning til yderligere problemer, da registreringen kan gennemføres efter principperne nævnt i afsnit 8.3.

Det vigtigste i forhold til servitutregistrering er, at kortgrundlaget kan tilbyde en absolut nøjagtighed, som kan stå mål med den nøjagtighed, hvormed servitutten bliver stedfæstet. De overvejelser, som Kort & Matrikelstyrelsen de seneste år har haft omkring kvalitetsforbedringer af matrikelkortet, er således et skridt i den rigtige retning, da brugen af og kravene til matrikelkortet kan forventes at stige i takt med, at digital forvaltning bliver implementeret i den offentlige sektor i Danmark.

---

## 9 Klassificering af servitutter

I dette kapitel vil det blive klarlagt nærmere, hvordan byrderubrikkens servitutter kan vises på matrikelkortet, og om det i det hele taget er muligt at stedfæste samtlige servitutter geografisk. Undersøgelsens omdrejningspunkt vil udelukkende være servitutters georelatering, dvs. hvordan servitutter kan relateres til matrikelkortet.

Vi vil i det følgende skelne mellem, hvordan eksisterende servitutter, der allerede er tinglyste, kan stedfæstes, og hvordan nye servitutter, der anmeldes til tinglysning, skal eller bør stedfæstes, da vi i nogen udstrækning mener, der bør stilles forskellige krav til stedfæstelsen. Der kan være et stort arbejde forbundet med at skulle stedfæste eksisterende servitutter geografisk på matrikelkortet. Medmindre der ligger et rids af servituttens udstrækning i akten kan en konstatering af den geografiske placering være afhængig af eftersyn i marken, granskning af historiske kilder m.m. Den endelige stedfæstelse vil måske endda kræve, at ejeren af den tjenende ejendom samt den påtaleberettigede kontaktes. Hertil skal det endvidere påpeges, at der ved ældre servitutter før 1927 oftest ikke er oplyst en påtaleberettiget, hvilket komplicerer en stedfæstelse yderligere. Hvorvidt de eksisterende servitutter bør stedfæstes fremover diskuteres senere i afsnit 10.4.

Da projektgruppens erfaringsgrundlag i praksis er begrænset med hensyn til servitutternes faktiske indhold, anvendes eksempler fra Hansen og Ullvits rapport<sup>21</sup> som empirigrundlag.

### 9.1 Georelateringsbegrebet

Ud fra et stedfæstelsessynspunkt er en traditionel klassificering af servitutter i forhold til deres karakter som eksempelvis rådigheds- og tilstandsservitutter ikke umiddelbar anvendelig, da der er behov for oplysninger om servituttens fysiske udbredelse. Selve servitutdokumentet kan med dets indhold betragtes som et

---

<sup>21</sup> Hansen og Ullvits rapport: *Stedfæstelse af servitutter – Et problem? – og en løsning* er udarbejdet på MTM-uddannelsen i Matrikulær Informatik på Aalborg Universitet i 1998.

fysisk objekt, som kan stedfæstes i kraft af oplysninger om, hvad servitутten vedrører ud fra dokumentets indhold. Her er hvert enkelt servitutdokument tinglyst på en ejendom, der som minimum lader sig stedfæste i form af ejendommens areal.

Georelateringen<sup>22</sup> skaber *sammenhængen* mellem det digitale matrikelkort og den elektroniske tingbogs oplysninger i byrderubrikken, således at der opnås en *entydig* og *logisk sammenhæng* mellem objekter fra matrikelkortet og en eller flere identifikationsdata fra tingbogen. På nuværende tidspunkt foretages koblingen mellem den elektroniske tingbog og matrikelkortet ved hjælp af matrikelbetegnelsen, som dermed udgør den primære identifikationsnøgle. [Jensen, 1997, s. 23]

Set i lyset heraf benyttes begrebet georelatering som betegnelse for det at stedfæste servitutdata til en geografisk lokalitet på jordoverfladen med det formål at skabe en *virkelighedsmodel*, som både omfatter den *geometriske* og den *tekstbaserede* beskrivelse af servitутten.

I forhold til den geografiske stedfæstelse anvendes følgende grundlæggende opdeling til brug for en nærmere klassificering af servitutters stedfæstelse. I denne forbindelse betragtes stedfæstelse synonymt med georelatering.

Indirekte stedfæstelse:

- Etikettemetoden
- Den topologiske metode

Direkte stedfæstelse:

- Koordinatmetoden
  - Punktmetoden
  - Linie-/segmentmetoden
  - Areal-/flademetoden

[Jensen, 1997, s. 24]

---

<sup>22</sup> Generelt dækker georelatering over det samme som *georeference* og *geokodning*. Disse betragtes derfor i dette projekt som synonym med georelatering. [Longley et al., 2001, s. 80]

## 9.2 Indirekte stedfæstelse

Når en servitut stedfæstes i forhold til et andet objekt, som er direkte stedfæstet via koordinater, er der tale om indirekte stedfæstelse. Det kan enten ske ved *etikettermetoden* eller *den topologiske metode*.

### 9.2.1 Etikettermetoden

Ved etikettermetoden fastlægges beliggenheden af servituttens i forhold til en geografisk enhed, som forudsættes at være almindelig og entydigt kendt. Den bestemte geografiske enhed kan eksempelvis være et lokalplanområde. Da servituttens geografiske stedfæstelse er knyttet til den geografiske enhed, er denne også bestemmende for, hvilken nøjagtighed og detaljeringsgrad servituttens vil have. [Jensen, 1997, s. 25]

Imidlertid har etikettermetoden også sine begrænsninger, da det ikke er muligt at operere med geometriske relationer såsom afstande, retninger og naborelationer. Metoden kan derimod med stor gavn anvendes i forbindelse med klassificering af servitutter inden for faste enheder eksempelvis servitutter, som hviler på et helt matrikelnummer, og ved sammenstilling af disse til større enheder eksempelvis på ejendomsniveau, hvor et eller flere matrikelnumre udgør den samlede faste ejendom. [Jensen, 1997, s. 25]

I de fleste tilfælde er matrikelnummeret *den mindste databærende enhed*<sup>23</sup> i den elektroniske tingbog, hvor registerdata kan tilknyttes herunder også servitutter. På den baggrund er servituddokumentet indirekte stedfæstet til den matrikulære enhed, som igen er direkte stedfæstet ved koordinater. Oftest identificeres ejendommen ved ejerlav og matrikelnummer i tingbogen, men der er dog en række undtagelser, som belyses i afsnit 9.4. En ejendom kan imidlertid bestå af flere matrikelnumre, hvilket i så fald vil fremgå af ejendomsbladet, men det er ikke

---

<sup>23</sup> Generelt er det ved dannelse af georelateringer vigtigt, at være opmærksom på *de mindste databærende enheder* i registret og *de mindste geografiske enheder* i kortet, da etablering af en entydig og logisk sammenhæng mellem disse to enheder er altafgørende for de analyse- og præsentationsmuligheder, der knytter sig til en GIS-anvendelse. Da matrikelnummeret ligeledes er *den mindste geografiske enhed* i det digitale matrikelkortet, så eksisterer der en entydig og logisk sammenhæng, som gør en georelatering mulig. [Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2001, s. 9]

sikkert, at servitutteksten præciserer hvilke matrikelnumre, den reelt vedrører. Betragtes matrikelnummeret som en etikette, relaterer det sig til en bestemt flade i det digitale matrikelkort, hvorigennem servituttens kan stedfæstes.

Denne form for stedfæstelse i relation til servitutter er dog problematisk, da matrikelnummeret er identificeret ved en bestemt beliggenhed og afgrænsning på et givent tidspunkt. Når der foretages en matrikulær forandring f.eks. en arealoverførsel, vil servituttens stedfæstelse ikke længere være aktuel med hensyn til dens oprindelige afgrænsning. En egentlig form for vedvarende aktualitet vil denne stedfæstelse således ikke have.<sup>24</sup> Ydermere vil nogle servitutter kun komme til at vedrøre en del af matrikelnummeret efter en matrikulær forandring, hvorved der kan sættes spørgsmålstegn ved metodens hensigtsmæssighed.

På trods af dette kan etikettemetoden med fordel benyttes ved servitutter, hvor der påhviler ejendommen en pligt, f.eks. en grundejerforeningspligt. Ud fra et rent stedfæstelsesmæssigt synspunkt relateres servituttens til en hel ejendom eller et helt matrikelnummer og 'følger' dermed dets geografiske udstrækning. Eksempler på andre servitutter, der med fordel kan stedfæstes ved etikettemetoden er *dokumenter om sameje*, *samhørighedsdeklarationer* i medfør af landbrugsloven og *dokumenter om tegningsberettigede*. [Hansen og Ullvit, 1998, s. 73]

I relation til dokumenter om *pligt til at aftage fjernvarme* og lignende forpligtelser, som vedrører hele matrikelnummeret, kan etikettemetoden med fordel anvendes, da pligten relaterer sig til hele ejendommen. Gennem retspraksis er det endvidere fastslået, at pligten til at aftage fjernvarme er tilknyttet de bygninger, der findes på matrikelnummeret. Selvom en bygning fjernes og en anden opføres et andet sted inden for matrikelnummeret, vil pligten stadig være der, jf. U.1979.793 Ø og U.1989.1029 V.

---

<sup>24</sup> I praksis kan en sammenligning af approbationsdato og servitutdokumentets tinglysningsdato afsløre, om der er sket matrikulære forandringer, efter servitutdokumentet er tinglyst. [Hansen og Ullvit, 1998, s. 73]



### 9.2.2 Den topologiske metode

Den topologiske metode<sup>25</sup> foreskriver, at servitutter stedfæstes geografisk ved en beskrivelse af *naborelationer*, dvs. de indbyrdes *logiske relationer* mellem objekter i det digitale matrikelkort. Generelt er metoden velegnet til beskrivelser af netværk, hvor kendskabet til den absolutte beliggenhed er af mindre betydning, men hvor blot sammenhængen i netværket er det interessante. [Jensen, 1997, s. 25] I forbindelse med stedfæstelse af servitutter betyder det, at metoden kan anvendes, hvor servitutter relatere sig til en skellinie.

Hansen og Ullvit fremfører, at *adgangsbegrænsninger* er et eksempel på servitutter, som kan stedfæstes efter den topologiske metode.

Stedfæstelse af *adgangsbegrænsninger* sker i forhold til skellinien mellem vejen og matriklen. Da behovet er at vide, at der fra det tilgrænsende matrikelnummer er adgangsbegrænsning i forhold til vejen, er denne form for stedfæstelse tilstrækkelig. Ændrer vejen forløb, men adgangsbegrænsningen består, er det fortsat tilstrækkeligt, at den stedfæstes indirekte til vejskellet. [Hansen og Ullvit, 1998, s. 74]

## 9.3 Direkte stedfæstelse

Når en servitut stedfæstes ved koordinatværdier, der angiver beliggenheden af denne i forhold til et kendt referencesystem<sup>26</sup> – altså en absolut beliggenhed som giver mulighed for at beregne afstande, retninger og arealer, er der tale om direkte stedfæstelse. [Jensen, 1997, s. 25]

### 9.3.1 Koordinatmetoden

Der er tre grundlæggende principper for stedfæstelse ved hjælp af koordinatmetoden som tidligere nævnt i afsnit 9.1:

---

<sup>25</sup> Topologi defineres som geometriske kurvers og fladers sammenhængsforhold. [Jensen, 1997, s. 25]

<sup>26</sup> I efteråret 2006 er det meningen, at det digitale matrikelkort skal omlægges til UTM/EUREF89, og det bliver fremover obligatorisk at anvende UTM/EUREF89 i alle matrikulære sager. Indtil da foreligger det digitale matrikelkort i System 34/45. [KMS, 2006 A, s. 2]

- Punktmetoden
- Linie-/segmentmetoden
- Areal-/flademethoden

De tre ovennævnte principper finder anvendelse, når servituten kun vedrører en del af et matrikelnummer, hvor der kan være tale om enten punktrelatering, linie-/segmentrelatering eller areal-/fladerelatering.

I det efterfølgende illustreres det via eksempler på typiske servituttyper, hvordan de tre metoder bør anvendes i forhold til projektets klassificering af servitutter med inddragelse af eksempler fra Hansen og Ullvit.

### **Punktmetoden**

Repræsenteres servituttens geografiske beliggenhed ved hjælp af én koordinatangivelse er der tale om stedfæstelse ved hjælp af punktmetoden. Et oplagt eksempel herpå er et *dokument om vandboring*.

### **Linie-/segmentmetoden**

Når en servituts beliggenhed, form og udstrækning kan gengives som en linie på det digitale matrikelkort, vil stedfæstelse ved hjælp af linie-/segmentmetoden kunne anvendes.

Hansen og Ullvit angiver et *dokument om byggelinier* eller et *dokument om forsynings- og afløbsledninger* som eksempler herpå.

Typisk kan byggelinier stedfæstes til skellinier eller vejmidter, som fremgår af henholdsvis det digitale matrikelkort og tekniske kort. [Hansen og Ullvit, 1998, s. 75-76]

I forhold til *forsynings- og afløbsledninger* indeholder disse oftest en ret til anbringelse af ledninger og en pligt til en bestemt adfærd inden for en given afstand af ledningen. Der findes for mange af disse ledninger et omfangsrigt kort-

materiale ved den ansvarlige myndighed eller ledningsejer. [Hansen og Ullvit, 1998, s. 76]

### **Areal-/flademetoden**

Ved areal-/flademetoden stedsfæstes servituten ved hjælp af et areal. Sammenlignet med punkt- og linie-/segmentmetoden har metoden den klare fordel, at der, på baggrund af den polygon der danner arealet, opnås kendskab til servitutens form og udstrækning, hvilket gør en beregning af arealet mulig.

Hansen og Ullvit nævner i denne sammenhæng, at et *dokument om oversigt*, et *dokument om vejret* samt et *dokument om reservation til x-formål* kan være eksempler herpå.

## **9.4 Særlige problemstillinger**

Valget af det digitale matrikelkort som kortgrundlag skaber en række udfordringer i forhold til den elektroniske tingbog, som der skal tages højde for ved en stedsfæstelsesproces. Selve georelateringen synes i denne sammenhæng ikke at være særlig entydig og logisk, da der i visse tilfælde er uoverensstemmelse mellem de mindste databærende enheder i den elektroniske tingbog og de mindste geografiske enheder i det digitale matrikelkort.

Det digitale matrikelkort baserer sig på udstykningslovens definition af en samlet fast ejendom, som er ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes samlet, jf. UL § 2. Det medfører således, at den mindste geografiske enhed er matrikelnummeret. Ses der på ejendomsbegrebet i den elektroniske tingbog, der knytter sig til tinglysningslovens definition af en bestemt fast ejendom, er dette betydeligt bredere defineret og omfatter eksempelvis yderligere:

- *Ejerlejligheder* – servitutter tinglyst herpå kan kun stedsfæstes via det matrikelnummer, som de tilhører. Det vil således sige indirekte ved hjælp af etikettemetoden.
- *Bygninger på lejet grund* – eventuelt opdelt i *ejerlejligheder* eller *anparter* – den geografiske placering af bygninger på lejet grund kan stedsfæstes på det di-

gitale matrikelkort, hvorfor en direkte stedfæstelse af servitutter kan finde sted. Er bygningen opdelt i ejerlejligheder eller anparter vil servitutter ikke kunne stedfæstes på et mere detaljeret niveau end bygningen.

- *Bygninger på søterritoriet* – den geografiske stedfæstelse af bygninger på søterritoriet kan ikke finde sted, da søterritoriet ikke er indeholdt i det digitale matrikelkort, og deraf kan en stedfæstelse af servitutter heller ikke finde sted.
- *Ejendomme opdelt i anparter* – servitutter tinglyst herpå kan kun stedfæstes via det matrikelnummer, som de tilhører. Det vil således sige indirekte ved hjælp af etikettemetoden.
- *Timeshare-ejendomme (flere ejere af samme ejendom, som skiftevis/lejlighedsvis benytter sig af denne)* – servitutter tinglyst herpå kan kun stedfæstes via det matrikelnummer, som de tilhører. Det vil således sige indirekte ved hjælp af etikettemetoden.

Fælles for de ovennævnte typer af ejendomme er, at de har et ejendomsblad i tingbogen og dermed også tinglyste byrder, men ejendommene eksisterer imidlertid ikke i matriklen.

Det betyder, at den mindste databærende enhed ikke kun kan siges at være matrikelnummeret, men i nogle tilfælde kun en del af matrikelnummeret, og i andre tilfælde eksisterer der slet ingen sammenhæng mellem den elektroniske tingbog og det digitale matrikelkort. Når der ikke er en entydig og logisk sammenhæng fordrer det, at der skal kunne arbejdes med andre geografiske enheder i det digitale matrikelkort end tilfældet er i dag – måske også i 3 dimensioner frem for kun i planen, og at der skal tænkes utraditionelt, for at skabe en sammenhæng mellem objekter der i dag slet ingen tilknytning har til matrikelkortet.

---

## 10 Servitutundersøgelse

De fem stedfæstelsesmetoder, der blev gennemgået i forrige kapitel, ønsker vi at efterprøve på et antal udvalgte servitutter fra tingbogen for at se, om metoderne kan anvendes til at stedfæste alle byrderubrikkens servitutter. Formålet med undersøgelsen er primært at få klarhed over, om den store variation af servitutter lader sig stedfæste gennem enten den direkte eller indirekte stedfæstelsesmetode samt at få et indtryk af de problemfelter en stedfæstelse kan give anledning til. Undersøgelsen er yderligere med til at give os et nødvendigt erfaringsgrundlag i det videre projektarbejde vedrørende stedfæstelsesproblematikken.

I forbindelse med servitutundersøgelsen vil vi, så vidt det er muligt ud fra servitutternes oplysninger, vælge at stedfæste servitutterne efter den direkte stedfæstelsesmetode. Idealet eller det fuldkomne sigte med den fremtidige stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet er, at samtlige servitutter stedfæstes direkte, således at der ikke fremover skal tages stilling til deres geografiske udstrækning. Dette vil medføre, at det i forbindelse med bl.a. matrikulære forandringer bliver nemmere for landinspektøren at tage stilling til servitutternes fordeling, og der vil dermed blive brugt færre ressourcer, end hvis servitutterne stedfæstes ved hjælp af etikettemetoden.

Hovedformålet med undersøgelsen er som tidligere omtalt ikke at foretage en statistisk undersøgelse af servituttyperne med henblik på at drage generelle slutninger. Alligevel ønsker vi i forbindelse med undersøgelsen at registrere servitutterne i forhold til inddelingen: Punkt-, linie-, flade-, etikette- eller den topologiske metode for at vise, hvordan servitutterne fordeler sig inden for vores undersøgelse. Det skal dog igen her pointeres, at der kan rejses tvivl om, hvorvidt resultaterne er repræsentative på landsplan.

Som omtalt i metodebeskrivelsen afsnit 3.2.4 foretages undersøgelsen af praktiske og ressourcemæssige hensyn udelukkende i Aalborg Kommune, da det i forbindelse med en nærmere undersøgelse af visse servitutter vil være nødvendigt at besøge tinglysningskontoret. På trods af den geografiske afgrænsning vil undersøgelsen give os et indblik i mange forskellige typer servitutter, og vi vil

herigennem kunne teste, om der er servitutter, der ikke kan stedsfæstes ved hjælp af de fem metoder.

Aalborg Kommune omfatter 106 ejerlav. For hvert ejerlav udvælges et tilfældigt matrikelnummer, og servitutterne på den ejendom, hvorunder det pågældende matrikelnummer henhører, vil herefter blive undersøgt. Matrikelnummer 5a er valgt som et tilfældigt matrikelnummer. I de ejerlav, hvor matrikelnummer 5a ikke eksisterer, vil det næste matrikelnummer i enten op- eller nedadgående retning blive valgt.

På den vedlagte cd-rom ses som bilag a en liste over alle ejerlavene i Aalborg Kommune, og endvidere findes der en uofficiel tingbogsattest fra den elektroniske tingbog for hver udvalgt ejendom.

### 10.1 Standardiserede servitutoverskrifter

Ud fra servitutternes overskrift (en standardtekst) i byrderubrikken ønsker vi på hver enkelt ejendom at registrere, om servituttens kan stedsfæstes ved hjælp af punkt-, linie-, flade-, etikette- eller den topologiske metode. Nogle servitutter skal fremover fjernes fra byrderubrikken og vil derfor komme ind under kategorien: *Fjernes fra tingbogen*. Den servitutoverskrift, der tilføjes i tingbogens byrderubrik ved lysning af servitutter, er i videst mulig omfang standardiseret efter nogle retningslinier, der er givet i en cirkulæreskrivelse til tinglysningskontorerne<sup>27</sup>. Nogle af formuleringerne dækker over forskellige servitutter, der kan stedsfæstes ved hjælp af samme metode, mens andre formuleringer dækker over servitutter, der bør stedsfæstes forskelligt afhængig af deres nærmere indhold. I de tilfælde, hvor det ikke ud fra servituttens overskrift kan konstateres, hvordan servituttens skal stedsfæstes, er det nødvendigt at fremfinde dokumentet på tinglysningskontoret for at se servituttens nærmere indhold.

I figur 10.1 ses de standardiserede formuleringer fra cirkulæreskrivelsen, samt hvilken metode de bør stedsfæstes efter.

---

<sup>27</sup> Bilag 1 i cirkulære nr. 11304 af 30. september 1988. Standardiseringen af servituttekster skete i forbindelse med konverteringen af tingbøgerne til edb, for at få nogle ensartede retningslinier for hele landet og lette overgangen.

Servituttype	Fjernes fra TB*	Direkte stedfæstelse			Indirekte stedfæstelse	
		Punkt	Linie	Flade	Etikette	Topolo.
Dok om bebyggelse, benyttelse m.v.			x	x	x	x
Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforeningspligt m.v.			x	x	x	x
Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarmepligt m.v.			x	x	x	x
Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v.					x	
Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.		x	x	x		
Dok om færdsel på og/eller til ejendom m.v.				x		
Dok om vejret m.v.				x		
Byplan/lokalplan nr. x	x					
Dok om byggelinier m.v.	x					
Dok om adgangsbegrænsninger m.v.	x					
Dok om reservation til x-formål m.v.	x					
Dok om fjernvarme/naturgas m.v.					x	
Dok om oversigt m.v.				x		
Dok om sameje m.v.					x	
Lejekontrakt med yy				x		

Figur 10.1: Valg af stedfæstelsesmetode. (\*TB: Tingbogen)

I det følgende beskrives, hvilke servitutter standardformuleringerne dækker over ud fra cirkulæreskrivelsen. Herudover redegøres der for valget af stedfæstelsesmetode. Hvordan servitutternes stedfæstelse skal ajourføres fremover i forbindelse med matrikulære forandringer, vil vi se nærmere på i kapitel 11.

Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.  
Dokument om bebyggelse, benyttelse, grundejerforeningspligt m.v.  
Dokument om bebyggelse, benyttelse, fjernvarmepligt m.v.

Dækker over:

*Dokument om bebyggelse, benyttelse, beplantning, hegn, vejanlæg, vandforsyning, kloakanlæg, adgangsret til eftersyn, oversigtsareal, byplaner, byggelinier m.v.*

De tre standardformuleringer dækker over et bredt udsnit af servitutter, der bør stedfæstes forskelligt. Servitutter om pligt til at deltage i en grundejerforening eller pligt til at aftage fjernvarme bør stedfæstes ved hjælp af etikettemetoden, da de hviler på hele ejendommen. Servitutter, der omhandler forbud mod beplantning, vil typisk skulle stedfæstes ved hjælp af en flade. Servitutter vedrørende hegn vil skulle stedfæstes ved hjælp af en linie. Stedfæstelsesmetoden kan dermed ikke konstateres alene ud fra de tre standardformuleringer.

Dokument om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v.

Dækker over:

*Dokument om dispensation i bebyggelsesgrad, bebyggelse, benyttelse, garage/carport, afledning af regn- og spildevand, eventuelt supplerende kloakanlæg, stikledninger m.v.*

Denne type af servitutter omhandler pligter, der hviler på hele ejendommen, og begrænsningen i ejerens råden kan dermed ikke henledes til en bestemt beliggenhed på ejendommen. Servitutterne skal derfor stedfæstes ved hjælp af etikettemetoden.

Dokumenter om forsynings/afløbsledninger m.v.

Dækker over:

*Dokument om kloakledning, adgang til eftersyn, beplantning, reparation og vedligeholdelse, bebyggelse m.v.*



*Dokument om spildevandsledning, adgang til eftersyn, beplantning, bebyggelse m.v.*

*Dokument om drænledning osv.*

*Dokument om vandledning, adgang til eftersyn, vedligeholdelse, opgravning, boring m.v.*

*Dokument om vandstikledning osv.*

*Dokument om vandforsyning osv.*

*Dokument om el-ledning osv.*

*Dokument om el-kabel osv.*

*Dokument om naturgasledning osv.*

Servitutterne vil være linierelaterede, hvad angår selve beliggenheden af ledningerne og kablerne. Imidlertid kan servitutterne også omhandle bestemmelser om adgang til eftersyn samt til at foretage vedligeholdelsesarbejde m.m., som er fladerelateret. Servitutter, der indeholder bestemmelser omkring boringer vil skulle stedsfæstes med en punktangivelse. Det er dermed nødvendigt at fremfinde servitutdokumentet i ejendommens aktmappe for at se dens nærmere indhold.

Dokument om færdsel på og/eller til ejendom m.v.

Dokument om vejret m.v.

Dækker over:

*Dokument om færdselsret for ejeren af matr.nr. xx ad vej til stranden/byen/skoven/el.lign.*

*Dokument om adgangsforhold*

*Dokument om vej*

*Dokument om vejret/vejforpligtelser osv.*

Servitutterne under denne standardformulering vil relatere sig til en bestemt vej, der enten er optaget på matrikelkortet, eller som ikke fremgår af kortet, men eventuelt af et rids. Servitutarealet skal knyttes til den pågældende vejs to sider og udgør derfor et areal, hvorfor den skal stedsfæstes ved hjælp af en flade.

Byplan/lokalplan nr. x

Dækker over:

*Byplan for en del af x-købing kommune m.m.*

*Lokalplan for en del af x-købing kommune m.m.*

By- og lokalplaner skal fremover fjernes fra tingbogen, og der ses derfor bort fra disse servitutter. I undersøgelsen registreres dog, hvor mange af denne type servitutter, der forekommer.

Dokumenter om byggelinier m.v.  
Dokument om adgangs begrænsninger m.v.  
Dokument om reservation til x-formål m.v.

Servitutterne under denne standardformulering er ligeledes servitutter pålagt i henhold til lov, der på sigt vil blive fjernet fra tingbogen, så snart andre systemer kan overtage registreringen. En eventuel stedfæstelse af de tre typer kan være areal- eller liniemetoden, hvad angår byggelinierne, den topologiske metode for adgangs begrænsninger, da de knytter sig til bestemte vejstrækninger og arealrelaterede ved reservation til x-formål, da de ikke nødvendigvis hviler på hele matrikelnumre. Som ved by- og lokalplaner registreres, hvor mange af disse servitutter, der forekommer, blandt de udvalgte ejendomme. Derudover ses der ikke nærmere på deres muligheder for stedfæstelse i de følgende afsnit.

Dokumenter om fjernvarme/naturgas m.v.

Dækker over:

*Dokumenter om pligt til medlemskab af x-købing fjernvarmeværk, om pligt til aftagelse af varme og betaling herfor.*

*Dokumenter om pligt til medlemskab af x-købing fjernvarmeværk i 20 år fra den xx og om pligt til aftagelse af varme.*

*Dokumenter om pligt til at aftage naturgas fra x i y år.*

Servitutterne skal stedfæstes ved etikettemetoden, da de omhandler pligter, der påhviler hele ejendommen.

Dokumenter om oversigt m.v.

Dækker over:

*Dokumenter om oversigtsareal, beplantning, hjørneafskæring, vedligeholdelse m.v.*

Standardformuleringen dækker over servitutter, der vedrører et bestemt areal på en del af et matrikelnummer – typisk langs en vej, og servitutterne skal derfor stedsfæstes ved en flade. Ved oversigtsservitutter langs veje og i vejkryds vil servitutarealet altid skulle følge de pågældende vejstrækninger, hvis der foretages matrikulære ændringer, og to af fladens sider ved et vejkryds vil derfor skulle have indføjet oplysninger om, at de skal følge skel. Den tredje side knytter sig ikke til skel.

#### Dokumenter om sameje m.v.

Dækker over:

*Samejekontrakt mellem x og y om fordeling af fælles udgifter, salg, pantsætning, fællesareal, vedligeholdelse, ophør m.v.*

Da samejekontrakter vedrører ejendomme i deres helhed skal servitutterne stedsfæstes gennem etikettemetoden.

#### Lejekontrakt med yy

Dækker over:

*Lejekontrakt mellem x og y angående et 62 kvadratmeter stort lokale og et udhus. Uopsigelig indtil zz. Årlig leje xx kr.*

Lejekontrakter hører ikke under servituttbegrebet, men alle byrder, der fremkommer i byrderubrikken, skal stedsfæstes geografisk, hvorfor den er medtaget. Lejekontrakter vedrører et bestemt areal eller bestemte bygninger og skal derfor stedsfæstes ved hjælp af en flade.

## 10.2 Undersøgelsens praktiske gennemførelse

Til brug for undersøgelsen af servitutter på de 106 udvalgte ejendomme har vi udarbejdet et skema i Microsoft Excel, hvor der for hver ejendom registreres, hvor mange servitutter der er tinglyst inden for de 15 standardtyper af servitutter, se figur 10.2. Excel-regnearket med registreringer findes på den vedlagte cd-rom.

Microsoft Excel - Oplæsningsliste\_140506

FileEditViewFormatToolsDataWindowHelpAdd-Ins

FileEditViewFormatToolsDataWindowHelpAdd-Ins

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbejd

100%

Arbe

Figur 10.2: Registreringsskema i Microsoft Excel.

Ved gennemgangen fremkom der en del servitutter, hvis overskrifter ikke umiddelbart falder ind under nogen af standardformuleringerne, fordi det ikke ud fra overskriften præcis kan siges, hvad servitutten omhandler. De pågældende servitutter er derfor noteret for sig og skal fremfindes på tinglysningskontoret. Som eksempler kan nævnes dokument om fortov, dokument om jordstykke og dokument om overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v. En del af servitutterne med en anderledes overskrift er imidlertid tinglyst før 1927 og findes kun i Landsarkivet i Viborg. Det koster 175 kr. at rekvirere en kopi pr. servitut fra arkivet, hvorfor der ses bort fra disse servitutter i den videre undersøgelse af servitutternes stedfæstelse. Ud af de 888 servitutter, der er tinglyst på de 106 ejendomme, er 131 servitutter tinglyst før 1927, hvilket udgør ca. 15 %<sup>28</sup>. Den ældste servitut er tinglyst på ejendom nr. 86 i 1796 og vedrører en kampesten. Servitutter der er tinglyst før 1927, og som har en overskrift, der ikke falder ind under standardformuleringerne samt servitutter, der ved en nærmere undersøgelse ikke kunne

<sup>28</sup> Under ark2 i Excel-regnearket er det registreret for hver ejendom, hvor mange servitutter der er tinglyst før 1927.

findes i aktmappen, er registreret samlet i én rubrik: *Dok fra før 1927 eller bortkommet*. Det skal her bemærkes, at det ikke er samtlige 131 servitutter tinglyst før 1927, der fremgår af denne rubrik. Ældre servitutter med en standardoverskrift, som f.eks. dok om færdselsret fra 1913 på ejendom nr. 8 er registreret under standardoverskriften dokument om vejret.

Ved nogle servitutter kan det ud fra servitutens overskrift konstateres, at servituten påhviler hele ejendommen eller et helt matrikelnummer, hvorfor de skal stedfæstes på matrikelkortet ved hjælp af etikettemetoden. Disse servitutter er samlet under ét med overskriften: *Dok der påhviler en hel ejendom eller et helt matrikelnummer*. Som eksempler kan nævnes vedtægter for ejerforeninger, dokumenter om pligt til at afstå en parcel ved udstykning, bopælsret og erhvervs-servitutter<sup>29</sup>.

Efter samtlige servitutter på de 106 ejendomme er registreret i regnearket, har vi besøgt tinglysningskontoret for at se indholdet af de servitutter, der ikke har haft en standardiseret overskrift. Herudover er der taget et udpluk af servitutter inden for nogle af standardoverskrifterne for at få det bredest mulige indtryk af servi-

5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	2
1	1	2	1							1							1			1
2	4	10	2		4															1
	6	4	3	2	2															
2				2																
	1		1			2					1						1			
1																	1			

1994 - Dok om højspænding mv (12)  
 "Ret til at fremføre et højspændings  
 luftledningsnet og at anbringe master af  
 sammensat konstruktion med fundamenter og  
 med tilhører til bæring af dette net samt til at  
 efterse og vedligeholde anlægget."  
 1+ begrænsninger i brugen af arealet under  
 ledningen, som myndighederne til enhver tid  
 foreskriver.  
 + Ingen skitse!

**Figur 10.3:** Eksempel på indsat kommentar.

tutters variation inden for de pågældende overskrifter. Det drejer sig bl.a. om servitutter vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v. og forsynings-/afløbsledninger m.v. I regnearket er der indsat en kommentar, hvis en servitut er fremfundet i aktmappen med en kort beskrivelse af dens nærmere indhold, se figur 10.3.

Afslutningsvis er det angivet i regnearket om servituttypen skal: *Fjernes fra tingbogen, stedfæstes direkte, stedfæstes indirekte eller om stedfæstelsesmetoden ikke kan konstateres*. Vi har valgt ikke at

<sup>29</sup> Som et eksempel på en erhvervsservitut kan nævnes: Dok om forbud mod indretning af bageri eller udsalg af brød m.v., som er tinglyst på ejendom nr. 2.

registrere, hvordan servitutterne, der skal stedsfæstes direkte, fordeles sig inden for punkt-, linie- eller flademethoden, da nogle servitutter f.eks. skal stedsfæstes ved hjælp af både linie og flade. Det skal dog bemærkes, at det er et fåtal af servitutter, der skal stedsfæstes ved hjælp af punktmetoden. Der har været en enkelt servitut vedrørende en pejleboring, en enkelt servitut vedrørende en observationsboring og to servitutter vedrørende et par GI-punkter. Herudover har der været et par enkelte brønde i forbindelse med ledningsservitutter. Inden for den direkte stedsfæstelse kan arbejdsbyrden variere meget set fra landinspektørens synspunkt. En færdselsret på en vej, der er optaget på matrikelkortet, vil skulle stedsfæstes til vejens skellinier i CAD-systemet og er dermed hurtigt indtegnet på et udsnit af matrikelkortet. Servitutter, der vedrører nedsivningsanlæg eller lignende, vil derimod eventuelt skulle indmåles før en stedsfæstelse kan finde sted. I figur 10.4 er resultaterne fra undersøgelsen sammenfattet, og i figur 10.6 er fakta vedrørende undersøgelsen opstillet.

De to mest fremherskende servituttyper er servitutter vedrørende forsynings-/afløbsledninger m.v. og vejret m.v., der udgør henholdsvis 33 % og 15 % af de undersøgte servitutter. De er dermed to hyppigt forekommende servitutter. Som det fremgår af figur 10.4, skal langt de fleste servitutter stedsfæstes ved den direkte metode, mens 12 % skal stedsfæstes indirekte til en hel ejendom, et helt matrikelnummer eller ved hjælp af den topologiske metode. Som tidligere nævnt er der servitutter, hvor vi ikke kan konstatere stedsfæstelsesmetoden, da de er tinglyst før 1927 m.m. Denne gruppe udgør 4 %.

Resultater fra servitutundersøgelsen	Antal	%
Servitutter der på sigt fjernes fra tingbogen *)	144	16
Servitutter der bør stedsfæstes indirekte (etikette eller topologisk)	106	12
Servitutter der bør stedsfæstes direkte (punkt, linie eller flade)	601	68
Servitutter hvis stedsfæstelsesmetode ikke kan konstateres	37	4
Heraf		
Servitutter tinglyst før 1927	131	15

\*) Byplan/lokalplan (49 stk.), byggelinier (56 stk.), adgangsbeholdninger (39 stk.).

**Figur 10.4: Resultater fra servitutundersøgelsen.**

De to mest fremherskende servituttyper i undersøgelsen	Antal	%
Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.	290	33
Dokument om vejret m.v.	131	15

**Figur 10.5: Resultater fra servitutundersøgelsen.**

Fakta vedrørende undersøgelsen
Undersøgelsen bygger på 106 ejendomme med i alt 888 tinglyste servitutter.
I gennemsnit er der tinglyst 8-9 servitutter pr. ejendom.
110 servitutter er fremfundet i aktmappen på tinglysningskontoret.
Der er 30 servitutter på den ejendom, hvor der er tinglyst flest servitutter.
75 ejendomme er landbrugsejendomme.
2 ejerlejligheder.

**Figur 10.6: Fakta om undersøgelsen.**

I det følgende afsnit vil der blive set nærmere på nogle stedfæstelsesproblematikker, vi er stødt på i forbindelse med undersøgelsen.

### 10.3 Stedfæstelsesproblematikker

I undersøgelsen er vi ikke stødt på servitutter, der ikke kan stedfæstes ved hjælp af én af de fem stedfæstelsesmetoder. Vores erfaringsgrundlag med hensyn til servitutters indhold er blevet væsentligt større efter undersøgelsens gennemførelse, og vi har derfor valgt i bilag C at gengive en række eksempler på servitutter under hver stedfæstelsesmetode. I de følgende afsnit vil vi tage fat i nogle stedfæstelsesproblematikker, som kan fremkomme i forbindelse med den fremtidige stedfæstelse af servitutter.

#### 10.3.1 Servitutter der bør stedfæstes ved hjælp af flere metoder

I forbindelse med undersøgelsen er vi stødt på servitutter, der indeholder flere forhold, som hver især har en forskellig udstrækning på matrikelkortet. Som eksempel kan nævnes en servitut tinglyst på ejendom nr. 44, der vedrører et pumpeanlæg til afvanding af engarealer. Pumpeanlægget består af pumpehus,

brønd og opsamlingsbassin. Der er således tale om både punkt i form af brønd og flade i form af pumpehus og opsamlingsbassin.

Et andet eksempel er en servitut på ejendom nr. 7, hvor et vandværk har fået brugsret til et kvadratisk areal på ejendommen med en herpå værende boring. Herudover har vandværket fået ret til færdsel ad to private veje samt ret til en vandledning fra boringen til vandværket. Servitutten er suppleret med et rids, der viser et udsnit af matrikelkortet og herpå er brugsarealet indtegnet ved en flade, vejretterne er indtegnet ved flader, og vandledningen er indtegnet ved en linie. I forbindelse med den fremtidige stedfæstelse af en servituts udstrækning ser vi ikke noget problem i, at én og samme servitut vedrører flere forhold, således at den både skal stedfæstes ved hjælp af punkt, linie og flade, da de alle er indeholdt i koordinatmetoden. Tanken i det nye system er, at eksempelvis professionelle aktører vedhæfter en datafil til servituddokumentet, som indeholder den geografiske udstrækning af servitutten sammenstillet med et udsnit af matrikelkortet. I den professionelle aktørs tegningsprogram/CAD system er det intet problem at håndtere både punkter, linier og flader.

Der kan imidlertid tænkes, at være situationer, hvor indholdet af en servitut både relaterer sig til et begrænset areal og derfor bør stedfæstes direkte, og til den pågældende ejendom som helhed, og som derfor bør stedfæstes ved etikettemetoden. Et eksempel kunne være en servitut stiftet i forbindelse med salg af en udstykket ejendom, hvor der i servitutten er angivet et byggefelt, og hvor der samtidig er indføjet et krav om tilbagekøb, hvis grunden ikke bliver bebygget inden x antal år. Et andet eksempel kunne være en servitut vedrørende et anlæg, der udgør en flade, men hvor der i servitutten også er angivet en færdselsret over ejendommen for anlægsejerne, som skal tilknyttes hele ejendommen. I de to situationer er det vigtigt både at få illustreret den geografiske udstrækning af henholdsvis byggefeltet og anlægget, men også at der er tale om en byrde, der hviler på hele ejendommen. Hvis servitutterne stedfæstes ved hjælp af etikettemetoden til hele ejendommen, mistes informationen om den geografiske beliggenhed af byggefeltet og anlægget. En løsning kan derfor være at indtegne fladen på et udsnit af matrikelkortet i e-ridset og endvidere tilknytte en oplysning til e-ridset om, at servitutten herudover påhviler hele ejendommen, således at den stedsfæstes både direkte ved fladen og indirekte til hele ejendommen. På den

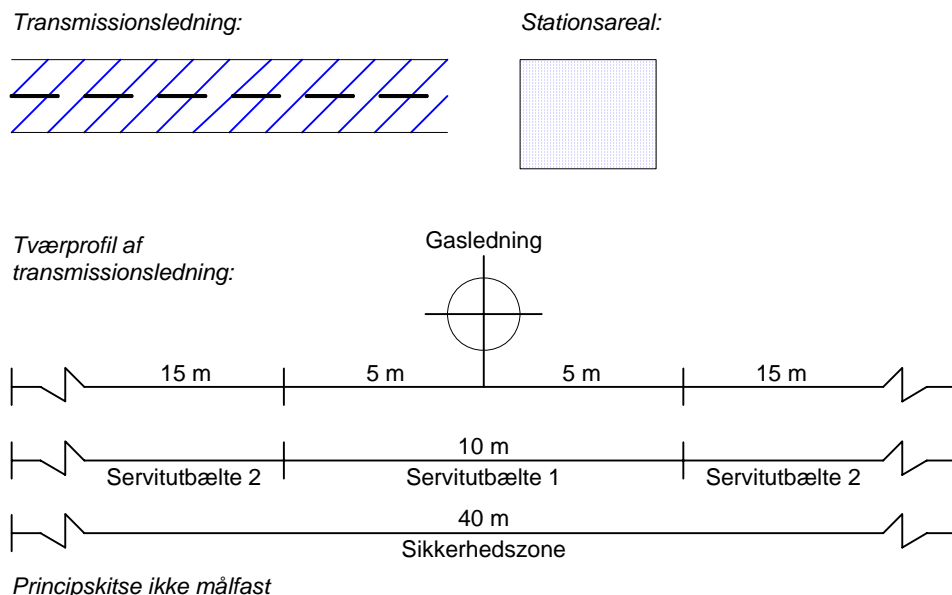


måde vil servitutten blive vist ved to flader: Én der viser hele ejendommen, og én der viser udstrækningen af byggefeltet/anlægget, men det skal bemærkes, at det stadig er én og samme servitut.

### **10.3.2 Linie- og punktservitutter med bufferzoner**

Ved en nærmere undersøgelse i tingbogen af forsynings- og afløbsledninger m.v. fremgik det, at praksis for de vedlagte rids er, at ledningen indtegnes med en stiplede linie. Herudover er der oftest angivet en respektafstand på f.eks. 2-3 m på hver side af ledningen, hvor der ikke må bygges, foretages større træbeplantninger m.m. til hinder for ledningerne. Respektafstanden er som regel indtegnet ved en flade rundt om den stiplede linie med en farve.

På ejendom nr. 8 er der et eksempel på en tinglyst servitut vedrørende et transmissionsnet for naturgas, hvor der inden for 5 m på hver side af ledningen gælder særlige begrænsninger mht. bebyggelse, beplantning m.m. Endvidere må der ikke inden for et 20 m bredt bælte omkring ledningens midte til hver side opføres bygninger. På det vedlagte rids er selve traceet indtegnet ved liniemetoden, og respektafstanden er indtegnet ved en skraverteret flade. Herudover er der på det vedlagte rids en tværprofil af ledningen og respektafstanden, se gengivelse af ridsen på figur 10.7. Der er ikke mulighed for på baggrund af matrikelkortet at vise tværprofiler af servitutarealer. Det fremtidige tinglysningssystem bør imidlertid være så fleksibelt indrettet, at det elektroniske servituddokument kan tilknyttes supplerende oplysninger, som f.eks. en tegning af en tværprofil, selvom det vil stille yderligere krav til systemets datakapacitet.



**Figur 10.7:** Egen gengivelse af et tinglysningsrids vedr. et transmissionsnet for naturgas.

Et andet eksempel er en servitut på ejendom nr. 20, der vedrører et ledningssystem med brønde. Her vises ledningen ligeledes med en stiplede linie, og respektafstanden på 3 m til hver side vises med en grøn flade.

Den fremtidige stedfæstelse af forsynings- og afløbsledninger på baggrund af matrikelkortet bør ligeledes ske med en linieangivelse af ledningen, og samtidig bør respektafstanden fremgå af kortet, da der inden for denne afstand gælder visse begrænsninger. En anden mulighed kunne være kun at indtegne ledningen på matrikelkortet, og angive den pågældende respektafstand i et oplysningsfelt, der er tilknyttet stedfæstelsen. Vores vurdering er dog, at bufferzonen bør indtegnes ved en flade sammen med en linie, der angiver ledningens beliggenhed. Som minimum bør ledningens midte vises, og ved ligeledes at vise respektafstanden bliver brugere gjort opmærksom på, at der ligger visse begrænsninger på arealet.

Respektafstande er også set angivet i servitutter, der bør stedfæstes efter punktmetoden. På ejendom nr. 17 har Geodætisk Institut f.eks. tinglyst rådighedsret over et jordstykke, hvor der er placeret et GI-punkt. Rådighedsretten indbefatter et bælte på 2 m omkring punktet. Her bør respektafstanden ligeledes vises på

matrikelkortet, men ved hjælp af f.eks. en fladeudfyldt eller skraveret cirkel med radius på 2 m.

### **10.3.3 Uoverensstemmelser mellem kortet og forholdene i marken**

I forbindelse med registrering af servitutters geografiske udstrækning på matrikelkortet kan landinspektøren komme i den situation, at matrikelkortet ikke stemmer overens med forholdene i marken, således at servitutarealet ved indlæggelse med koordinater på matrikelkortet kommer til at ligge på en ejendom, som servituten reelt ikke vedrører. Dette er ikke en ny situation for landinspektøren, da den også kan opstå ved udarbejdelse af tinglysningsrids i dag. Imidlertid vil problemstillingen blive mere aktuell fremover, i og med det bliver obligatorisk at stedfæste servitutter på baggrund af matrikelkortet.

Et tænkt eksempel er i forbindelse med registrering af ledningssystemer til tinglysning. Ved udarbejdelse af e-ridset indtegnes ledningen på baggrund af måloplysninger på et udsnit af matrikelkortet. Skelbilledet i det pågældende område stemmer ikke overens med forholdene i marken – det kan f.eks. være i landsbykerner – og dele af ledningen kommer derfor til at ligge på ejendomme, den reelt ikke berører. Tinglyses ledningssystemet på de ejendomme, det reelt ligger på med et tilhørende e-rids, der er udarbejdet på baggrund af måloplysningerne, vil det kunne give anledning til en del forvirring, da ledningens geografiske placering i forhold til skelbilledet vises forkert. Grundejere vil muligvis også blive overraskede over at se en ledning indtegnet på deres ejendom, der ikke er der, også selvom ledningen ikke er tinglyst på ejendommen. Denne løsning er derfor efter vores vurdering ikke hensigtsmæssig.

Når landinspektøren støder på en sådan problemstilling, kunne man i stedet forestille sig en af følgende muligheder komme i anvendelse.

- a) Servituten indlægges relativt i forhold til skellene.
- b) Der foretages en ejendomsberigtigelse eller en teknisk ændring.

### **Ad. a) Servituttens indlægges relativt i forhold til skellene**

En løsning kunne være, at landinspektøren vælger at indlægge servituttens – eksempelvis en ledning – relativt i forhold til skellene. I så fald bør det dog fremgå af oplysningerne vedrørende stedfæstelsen, at ledningens beliggenhed er relativ. Endvidere bør de korrekte måloplysninger tilknyttes servitutarealet, så det er muligt at gøre sig bekendt med ledningens absolutte placering. En relativ indlægning på grund af unøjagtigheder i matrikelkortet er imidlertid en halv løsning. Den er mindre ressourcekrævende ud fra en økonomisk betragtning, men spørgsmålet er, om kortgrundlaget ikke bør forbedres, når der foreligger gode absolutte koordinater til servitutarealet. Endvidere kan man forestille sig situationer, hvor det kan være svært at indlægge servitutarealet relativt i forhold til skellene, hvis disharmonien mellem matrikelkortet og forholdene i marken er markant.

### **Ad. b) Der foretages en ejendomsberigtigelse eller en teknisk ændring**

Den mest hensigtsmæssige løsning vil umiddelbart være at rette matriklens skelbillede på rekvirentens bekostning, så servituttens beliggenhed fremgår korrekt på matrikelkortet i forhold til skelbilledet og med angivelse af de absolutte koordinater. Med denne løsning bringes hele kortgrundlaget på plads, og fremtidige opgaver i området gøres samtidig lettere at håndtere. Det vil ligeledes være lettere at få et overblik over servituttens beliggenhed, hvis skelbilledet er aktuelt.

Uoverensstemmelsen mellem matrikelkortets skelbillede og forholdene i marken kan skyldes to ting: Enten er der tale om ændrede ejendomsforhold i marken, eller unøjagtigheder – kortfejl – i matrikelkortet. Er der tale om ændrede ejendomsforhold som følge af, at der er vundet hævde på et areal tilhørende en anden ejendom, eller at grænsen er forandret på grund af naturlige ændringer, skal der foretages en ejendomsberigtigelse. Ved ejendomsberigtigelser er der imidlertid tale om gennemførelse af en egentlig matrikulær sag, om end den – alt andet lige – er mindre ressourcekrævende end de øvrige typer af matrikulære sager. En ejendomsberigtigelse skal til godkendelse og registrering hos Kort & Matrikelstyrelsen, som herefter meddeler tinglysningsmyndigheden om de matrikulære

ændringer, så de kan anføres på de respektive ejendomsblade<sup>30</sup>. Ejendomsberigtigelser er gebyrfrie, idet Kort & Matrikelstyrelsen ønsker ejendomsgrænser, der er ændret i marken, registreret af hensyn til registrets fuldstændighed. [Ramhøj, 2004 A, s. 156] Omkostningerne vil derfor udelukkende bestå af landinspektørhonoraret. Ved denne løsning vil en tinglysning af nye servituddokumenter formentlig skulle afvente registreringen af de nye ejendomsgrænser i matriklen, medmindre dokumentet kan tinglyses med eftersendelse af e-ridset. Umiddelbart ses der ikke noget til hinder for en eftersendelse af illustrationen af servitutens geografiske udstrækning på ejendommen. Ved tinglysningen foretager tinglysningsdommeren en prøvelse af dokumentet, der udelukkende er en juridisk kontrol.

Hvis forholdene i marken er uforandrede, kan der ikke foretages ejendomsberigtigelse, hvorfor uoverensstemmelsen mellem matrikelkortet og de faktiske forhold i stedet skal ubedres gennem en teknisk ændring, da der ikke er tale om en ændring i ejendomsforholdene. Der er udelukkende tale om en forbedring af de registrerede forhold og kan udføres uden ejerens samtykke. Rettelserne af matrikelkortets skelbillede foretages enten ved korttilpasning<sup>31</sup> eller ved kortopretning<sup>32</sup>. [Ramhøj, 2004 A, s. 87-89]

Problematikken med uoverensstemmelser mellem matrikelkortets angivelse af ejendomsgrænserne og skellenes beliggenhed i marken skal også ses ud fra landinspektørens synspunkt, og hvad han/hun er villig til at acceptere med hensyn til stedfæstelsen af servitutter ud fra et fagligt og håndværksmæssigt synspunkt.

---

<sup>30</sup> Ved indførelse af ændringerne i tingbogen i forbindelse med ejendomsberigtigelser er der ikke tale om, at adkomsten tinglyses ved et adkomstdokument.

<sup>31</sup> En korttilpasning er en udokumenteret grafisk tilpasning af skelbilledet i matrikelkortet, hvor systemrelaterede skelpunkter (med kreds) fastholdes, mens skellene i nærheden af punkterne forlænges, forkortes, forskydes eller drejes. Der kan også være tale om, at skelpunkter ændres, beliggenhed af veje langs skel m.v. [Ramhøj, 2004, s. 30-31]

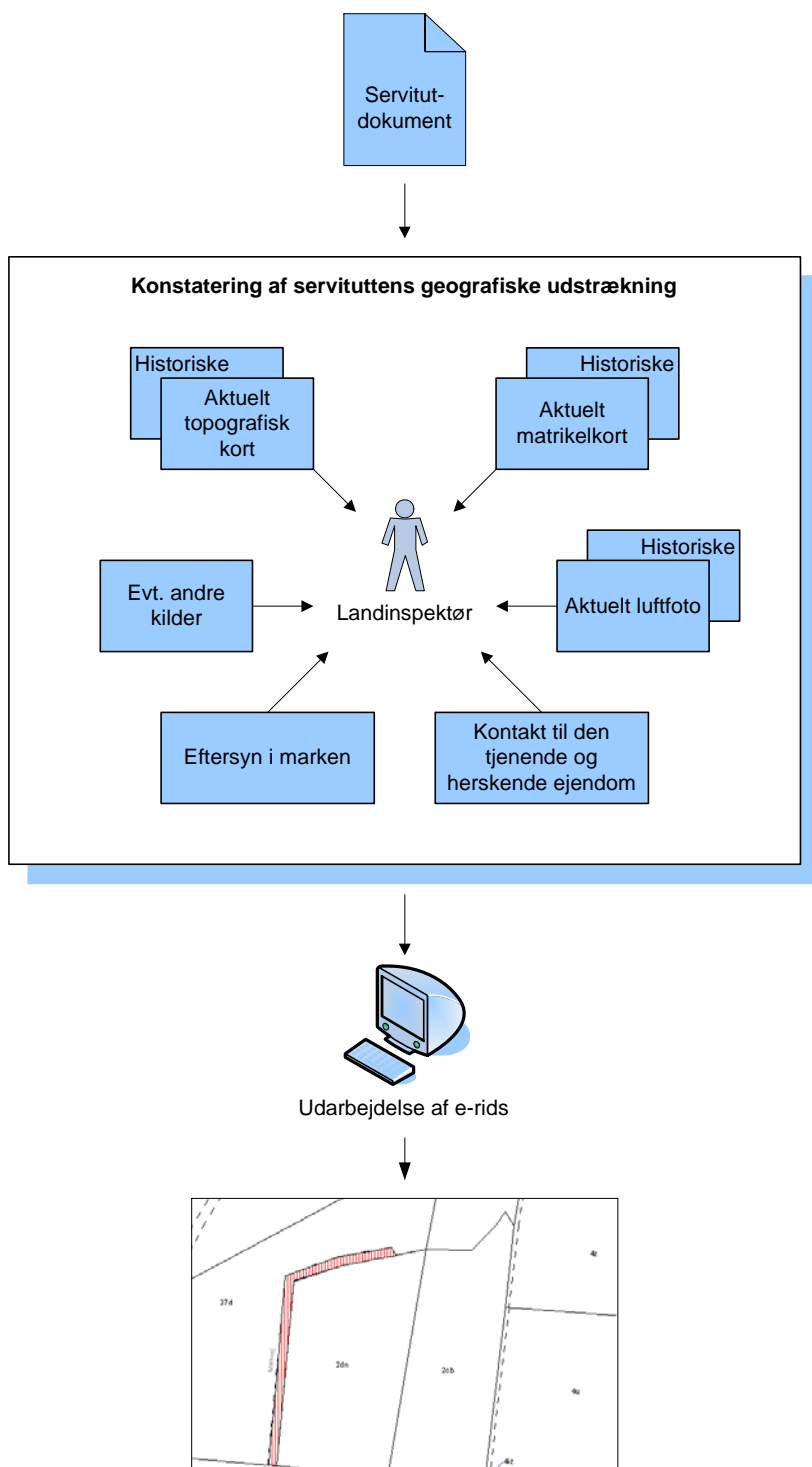
<sup>32</sup> En kortopretning sker ved en affin transformation af matrikelkortets data inden for en fastlagt ændringspolygon, hvor de indmålte punkter fastholdes, mens punkterne i matrikelkortet tilpasses målingen. [Ramhøj, 2004, s. 29-30]

## 10.4 Stedfæstelse af eksisterende servitutter

I øjeblikket sker der et udredningsarbejde med deltagelse af Ddl, PLF og Kort & Matrikelstyrelsen vedrørende den praktiske gennemførelse af de geografiske stedfæstelser på baggrund af matrikelkortet. Som det ser ud nu, forventes det i arbejdsgruppen, at de eksisterende servitutter grundlæggende skal stedfæstes efter samme regelsæt som nye servitutter. Det betyder, at landinspektøren i forbindelse med udarbejdelse af servituterklæringer skal udarbejde et elektronisk tinglysningsrids (e-rids) for hver servitut på ejendommen, som angiver den geografiske placering på et udsnit af matrikelkortet. Samtidig er den udbredte holdning, at en sådan stedfæstelse ikke må forøge omkostningerne for kunderne, hvorfor det pågældende arbejde skal være indeholdt i normalydelsen for udarbejdelse af en servituterklæring.

Servitutundersøgelsen viste, at langt størstedelen af de undersøgte servitutter bør stedfæstes ved hjælp af den direkte metode, mens blot 12 % skal stedfæstes indirekte. De servitutter, der skal stedfæstes direkte, er mere tidskrævende at stedfæste end de servitutter, der stedfæstes indirekte. Til gengæld vil informationsværdien være større overfor brugerne ved en mere præcis stedfæstelse, og det vil f.eks. være langt lettere for landinspektøren fremover at foretage en servitutfordeling, når der findes præcise stedfæstelsesdata. Hvis en servitut dækker et helt matrikelnummer eller en hel ejendom, skal der ikke tages speciel stilling til stedfæstelsen af servitутten, da landinspektøren blot vil skulle angive, hvilke matrikelnumre servitутten vedrører. Hvis servitутten vedrører et afgrænset areal, vil der derimod skulle udarbejdes et e-rids.

Kravet om udarbejdelse af e-rids vil medføre, at landinspektørerne bliver nødsaget til at afsætte flere ressourcer til servitutfordelingen. Som undersøgelsen ligeledes viste, er en stor del af servitutterne tinglyst før 1927 (15 % af de undersøgte servitutter), og det vil for det første være tidskrævende at få konstateret, om disse servitutter stadig har betydning og i så fald dernæst, hvilke arealer de vedrører. En konstatering af en ældre servituts beliggenhed vil højst sandsynlig medføre undersøgelse af historiske matrikelkort, topografiske kort og historiske luftfotos m.m. I figur 10.8 er landinspektørens arbejdsproces illustreret ved stedfæstelse af eksisterende servitutter.



Figur 10.8: Landinspektørens stedfæstelse af eksisterende servitutter uden analoge tinglysningsrids.

Det er Tinglysningssudvalgets vurdering, at en relativ stor del af de ældre servitutter er uaktuelle, og at der derfor bør ske en oprydning af servitutter tinglyst før 1927, så der ikke bruges unødvendige ressourcer på disse servitutter. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 118] Spørgsmålet om, hvorvidt der bør ske en oprydning i byrderubrikken, vil blive behandlet i kapitel 13.

I forbindelse med servitutundersøgelsen stødte vi på servitutter uden tilhørende tinglysningsrids, hvor servitutens beliggenhed kun er angivet beskrivende. Følgende beskrivelse er et eksempel på en servitut om vejret tinglyst på ejendom nr. 7 fra 1932:

*'... fra Hjørring Landevej gaar der over M.N. 20a, 23c, 26c og 25c Sulsted indtil Martin Richters Ejendom M.N. smst. en Markvej, som fortsætter langs med Skellet mellem 6a og 25c smst. mod nord, indtil den i en Fortsættelse af Skellinien mellem M.N. 6a's nordl. halvpert og M.N. 35b, 23c, 26c og 25c drejer næsten vinkelret mod øst og fortsætter i denne Linie indtil Jens Rasmussens Ejendom M.N. 5m smstds. hvor den atter giver en lille Bøjning mod nordøst ...'*

Et andet eksempel på en beskrivende stedfæstelse er en servitut om hegn på ejendom nr. 84, hvor ejeren forpligter sig til ved forsvarlige hegn at holde heste og kreaturer ude fra småplantninger, som er anlagt på ejendommen, og som indgår i de kollektive læplantninger for et læplantningslaug. Der er imidlertid ingen skitse, der viser, hvor de omtalte beplantninger er på ejendommen. En fremtidig stedfæstelse af sådanne servitutter vil ligeledes indebære en del arbejde.

At få samtlige eksisterende servitutter stedfæstet på matrikelkortet er et større arbejde, som vil tage en stor del af landinspektørernes tid. Ud fra de ovenstående eksempler og det faktum, at en stor del af servitutterne er tinglyst før 1927, og omkring 68 % af servitutterne skal stedfæstes direkte, vil servitutfordelingen sandsynligvis i mange tilfælde blive yderst vanskelig og ressourcekrævende for landinspektøren, hvilket kan have afsmittende effekt med hensyn til honoraret for udarbejdelse af servituterklæringen.

Spørgsmålet er derfor, hvordan stedfæstelsen af de eksisterende servitutter bedst håndteres under hensyntagen til både tid og økonomi. Den ideelle løsning i forhold til at sikre kendskabet til servitutters beliggenhed vil være, at alle eksiste-



rende servitutter stedsfæstes, så de fremgår af matrikelkortet, men spørgsmålet er, om det ikke i første omgang er tilstrækkeligt at knytte dem til den pågældende ejendom eller matrikelnummer gennem etikettemetoden. Når servituddokumenterne bliver digitaliseret, vil adgangen til dem kun være ét klik væk, hvorefter det er muligt at gøre sig bekendt med servituttens nærmere indhold, og det er et væsentligt skridt hen mod den digitale virkelighed.

De eksisterende servitutter kan groft deles op i to grupper:

- a) *Servitutter der er tinglyst med et tilhørende tinglysningsrids.* Her er grundlaget for en digital stedsfæstelse således til stede. I denne gruppe vil langt hovedparten af servitutter om forsynings- og afløbsledninger, oversigtsservitutter, amtslige deklarationer, vejrettigheder m.m. befinde sig.
- b) *Servitutter hvor der ikke er et medfølgende tinglysningsrids.* En digital stedsfæstelse er derfor ikke umiddelbart mulig og kan være meget ressourcekrævende. Det er fortrinsvis ældre servitutter, der ikke har et medfølgende tinglysningsrids, og som derfor kan være svære at stedsfæste. I denne gruppe vil bl.a. ældre vejrettigheder høre hjemme, som ikke har et kortbilag vedhæftet. De servitutter, der skal stedsfæstes til hele ejendommen, befinder sig også i denne kategori, og de er modsat de servitutter, der skal stedsfæstes direkte, lette at konstatere udstrækningen af.

Man kunne eventuelt forestille sig en løsning, hvor eksisterende servitutter i gruppe a) ikke stedsfæstes på matrikelkortet i forbindelse med landinspektørens udarbejdelse af servitutterklæringer. Servitutternes udstrækning er allerede stedsfæstet på de tilhørende tinglysningsrids, som vil kunne ses ved at klikke sig ind på de indscannede dokumenter. Ulempen er, at de analoge tinglysningsrids er statiske billeder, der ikke ændres, når der sker matrikulære forandringer på ejendommen. En digitalisering af de analoge tinglysningsrids på matrikelkortet vil imidlertid ikke medføre en bedre stedsfæstelse af servituttens. Stedsfæstelsen er sikret, og nøjagtigheden vil ikke blive bedre end tilfældet er på det analoge rids. Der bør derfor overvejes, om det i første omgang er nødvendigt at stille krav om udarbejdelse af e-rids for denne gruppe servitutter.

Ved en eventuel digital stedfæstelse af et analogt tinglysningsrids vil spørgsmålet også være, hvordan landinspektøren skal forholde sig til ridset. I langt de fleste tilfælde vil der sandsynligvis være tale om rids, hvor der ikke fremgår nogen måledata, og landinspektøren vil derfor skulle stedfæste servitutten på det digitale matrikelkort ud fra et skøn på baggrund af en sammenstilling af det daværende og nuværende skelbillede. Hvis der er tale om forsynings- og afløbsledninger m.m., er spørgsmålet, om landinspektøren skal kontakte ledningsejerne for at få eventuelle måledata tilsendt, eller om landinspektøren også her skal foretage stedfæstelsen ved et skøn i forhold til skellene. Vi ser ikke umiddelbart nogen grund til at kontakte ledningsejere, da det vil være tidskrævende for landinspektøren at skulle indhente måledata til hver enkelt ledning, der skal digitaliseres, og arbejdet vil efter vores mening ikke stå mål med den bedre placering af ledningen, der opnås. Endvidere findes der ikke altid absolutte koordinater til ledningssystemers beliggenhed, men blot rids af deres placering.

Servitutter i gruppe b) har ingen tinglysningsrids og er derfor kun stedfæstet via en beskrivelse i servitutdokumentet. I visse tilfælde forefindes en sådan beskrivelse ikke engang. På nær de servitutter der påhviler hele ejendommen, er det servitutter i denne gruppe, der skaber problemer mht. en stedfæstelse, og hvor det ikke uden en særlig indsats er muligt at skabe et overblik over servitutternes beliggenhed. Det bør derfor overvejes, om stedfæstelseskravene i forbindelse med landinspektørernes servitutfordeling i stedet bør koncentrerer om en konstatering af stedfæstelsen inden for denne gruppe.

Spørgsmålet om stedfæstelse af eksisterende servitutter vil blive yderligere berørt i næste kapitel omkring den fremtidige servituthåndtering ved matrikulære forandringer.

---

## 11 Servituthåndtering ved matrikulære forandringer

Det følgende kapitel vil indeholde en præsentation af landinspektørens arbejde ved en servitutfordeling. Indledningsvis vil der være en gennemgang af de gældende lovbestemmelser efterfulgt af de ændringsforslag, der fremgår af lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning. Herefter vil fokus rettes mod ajourføring og registrering af servitutter i forbindelse med gennemførelse af matrikulære forandringer, hvilket vil blive understøttet af illustrative eksempler.

### 11.1 Landinspektørens arbejde ved servitutfordeling

Matrikulære forandringer kan ikke gennemføres, uden at der tages hensyn til de rettigheder, som hviler på de involverede ejendomme som byrder. Hensynet er lovhjemlet i tinglysningslovens §§ 22-23, som angiver, hvordan hensynet til de eksisterende rettigheder i ejendommen skal varetages. TL § 22 omfatter arealer, der adskilles, mens § 23 omfatter arealer, der overføres.<sup>33</sup>

*TL § 22. Forinden en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker, skal der foreligge attest fra dommeren om, hvorvidt de på ejendommen tinglyste servitutter påhviler hele ejendommen eller kun enkelte af de grundstykker, hvori den ønskes delt, og da hvilke. Som grundlag for denne attest kan dommeren forlange en erklæring af en landinspektør om nævnte spørgsmål.*

*TL § 23. Arealoverførsel må kun foretages, såfremt*

- 1) panthaverne i den ejendom, som det pågældende areal skal overføres fra, ved tinglyste påtegninger på pantebrevene har givet samtykke til arealets frigørelse fra hæftelserne og*
- 2) der foreligger attester fra dommeren som nævnt i § 22, stk. 1 og 2.*

---

<sup>33</sup> I forhold til landinspektørens arbejde ved matrikulære forandringer er TL § 21 ligeledes vigtig, da den sætter visse krav til arealer, der forenes. Bestemmelsen regulerer forhold om ejendommens hæftelsesforhold, og kræver at der inden sammenlægning skal være foretaget et panthaveropgør, som skal afklare pantehæftelsernes prioritetsstilling. TL § 21 stiller derimod ikke krav om, at der skal tages stilling til servitutforholdene på ejendommen, hvorfor fokus i det følgende primært vil være på landinspektørens forpligtelser i forhold til TL §§ 22-23.

*Stk. 2. Reglerne i § 22 om servitutter og grundbyrder gælder også ved arealoverførsel.*

Da reglerne i TL § 22 om servitutter og grundbyrder ligeledes finder anvendelse ved arealoverførsel, jf. TL § 23, stk. 2 vil gennemgangen forløbe samlet.

Ved gennemførelsen af en udstykning skal der foreligge en attest fra dommeren om, hvorvidt de på ejendommen tinglyste servitutter påhviler hele ejendommen eller kun enkelte af de grundstykker, der udstykkes, og da hvilke. Som grundlag for denne servitutattest kan dommeren forlange en erklæring af en landinspektør om den geografiske fordeling af servitutterne efter udstykningen<sup>34</sup>, jf. TL § 22, stk. 1. Servituterklæringen danner således grundlag for dommerens fordeling af servitutter på stamejendommen og på den udstykkede ejendoms blad i tingbogen. Dommeren skal ikke uden videre henholde sig til landinspektørens erklæring, men selvstændig tage stilling til fordelingen ud fra tingbogen, dokumentet eller oplysningerne fra parterne<sup>35</sup>. [Illum, 1994, s. 196-197]

Udstrækningen af TL § 22, stk. 1 begrænser sig ikke kun til servitutter, men finder ligeledes anvendelse i forhold til lignende hæftelser i byrderubrikken herunder hører brugsrettigheder og forkøbsrettigheder m.v. [Illum, 1994, s. 197]

Er det ikke muligt med sikkerhed at afgøre, hvilke arealer servitutten angår, må servitutten noteres på de matrikelnumre, for hvilke den eventuelt kan have betydning. Hvis der er tale om grundbyrder<sup>36</sup>, som skal fordeles, må disse ikke uden videre fordeles på samtlige nye ejendomme solidarisk, men skal enten være

---

<sup>34</sup> Selvom det er dommeren, der skønner behovet for indhentning af landinspektørerklæring, bliver erklæringen næsten altid indhentet i praksis. [Willumsen, 1997, s. 240]

<sup>35</sup> I det oprindelige forslag til tinglysningslovens § 22 fra 1926 skulle det være landinspektørens erklæring, som var afgørende. Bestemmelsen blev imidlertid ændret inden vedtagelsen med den begrundelse, at man opnåede en mere betryggende ordning ved at kræve dommerens attest. [Willumsen, 1997, s. 240]

<sup>36</sup> Ved en grundbyrde forstås en ret for en person til at kræve periodiske ydelser af økonomisk værdi fra ejeren af en fast ejendom. [Karnov, 2006]

afløst af grundbyrdeloven<sup>37</sup>, ophæves eller lægges på et enkelt jordstykke, jf. TL § 22, stk. 2. [Illum, 1994, s. 197-199]

Landinspektøren skal således i helhed tage stilling til indholdet i byrderubrikken ved udarbejdelse af servituterklæringen og ikke kun til servitutterne. TL § 22 skal være med til at sikre, at de tinglyste rettigheder i så høj grad som muligt også reelt er gældende for den pågældende ejendom. Gennem servitutattesten bliver de tinglyste rettigheder fordelt og eventuelt udslettet, hvis de åbenlyst er uaktuelle, jf. TL § 20. Hvis byrderne i stedet blev fordelt solidarisk på alle nye ejendomme, ville værdien af informationen i byrderubrikken blive udvasket, da der ofte ville være tinglyst rettigheder, som reelt ikke vedrører den pågældende ejendom. Imidlertid skal fordelingen af servitutter være hævet over enhver tvivl, hvilket gør, at servitutterne ved tvivlstilfælde bliver påført alle udstykninger solidarisk. Servituterklæringen skal foreligge senest, når der tinglyses endeligt skøde på den fraskilte parcel. Hermed skal der ikke udarbejdes en servituterklæring, så længe den oprindelige ejer beholder ejendommen.

I servituterklæringen skal landinspektøren angive, hvorvidt servitutten geografisk '*vedrører/vedrører ikke*' eller '*vedrører alene matr.nr. x*'. Den geografiske fordeling foretages således på matrikelnummerniveau, men selv dette kan være yderst vanskelig, hvilket bl.a. kan være forårsaget af ændrede matrikulære forhold i området, som medfører, at servitutten ikke længere refererer til eksisterende matrikelnumre. Derudover vil servitutter, som er lyst før tingslysningslovens ikrafttræden i 1927 give anledning til problemer. Dels fordi de i mange tilfælde opbevares i landarkivet, men ligeledes fordi de ofte har mistet deres aktualitet, og dermed burde udslettes. [Ramhøj, 2004 A, s. 56-57]

Landinspektørens undersøgelsespligt forud for en servituterklæring er ikke klart defineret i tingslysningsloven, men idet der er tale om en hjælp til dommeren, er det formentlig tilstrækkeligt at lave fordelingen på grundlag af oplysningerne i

---

<sup>37</sup> Grundbyrdeloven, lov 1918-09-28 nr. 505 om afløsning af grundbyrder. Efter lovens ikrafttræden blev det forbudt at pålægge faste ejendomme en ensidig og uopsigelig byrde – både fra yders og nyders side, jf. § 7. Som eksempel kan nævnes en forpligtelse for køber og senere ejere til ved salg af byggegrunde inden for de kommende 30 år at betale en afgift til sælgeren eller dennes arvinger, hvilket vil være i strid med grundbyrdelovens § 7, jf. U 1969.888 V.

tingbogen, i marken og parternes oplysninger. Hvis der ikke ud fra disse oplysninger opnås tilstrækkelig information til en sikker fordeling, kan landinspektøren vælge at fordele servitutterne på alle de udstykkede ejendomme med den risiko, at servitутten bliver pålagt ejendomme, den reelt ikke vedrører. I servitut-erklæringen kan der ligeledes angives byrder, som burde slettes i medfør af TL § 20. [Ramhøj, 2004 A, s. 57]

Hvis der forekommer en uoverensstemmelse mellem matrikelkortets registrering af ejendomsgrænserne og forholdene i marken, som ikke er foranlediget af en faktisk ændring af forholdene i marken, skal uoverensstemmelsen rettes gennem en ejendomsberigtigelse eller en teknisk ændring. Hverken ejendomsberigtigelse eller teknisk ændring er underlagt krav om servitutattest efter TL §§ 22-23. En ejendomsberigtigelse forudsætter, at der er vundet hæv, hvilket betyder, at alle rettigheder, der er i strid med den hævdvundne brug eller udnyttelse af ejendommen bortfalder, jf. TL 26, stk. 3. Imidlertid er der rettighedstyper, som vanskeligt lader sig fortrænge, hvilket bl.a. gør sig gældende med nedgravede ledninger, som derfor forsat opretholdes og overføres med arealet. Det kan således stadig være nødvendigt at forholde sig til servitutterne, selv om det ikke er et krav fra lovgivningens side, da der kan være tale om arealer, hvorpå der er lyst servitutter. [Ramhøj, 2004 A, s. 87]

### **11.1.1 Lovforslagets ændringer til tinglysningslovens § 22**

Tinglysningsudvalget har i delbetænkning nr. 1461/2005 og 1471/2006 flere overvejelser om, hvordan nye og eksisterende servitutter skal håndteres med henblik på at sikre en geografisk stedfæstelse. Det er udvalgets anbefaling, at der ved tinglysning af nye servitutter skal ske en angivelse af servitutens geografiske udstrækning. Med hensyn til den geografiske udstrækning af allerede tinglyste servitutter, skal en servitutattest efter TL § 22 indeholde oplysning om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler. [Betænkning nr. 1471, 2006, s. 195-196] Disse anbefalinger er videreført i lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning, hvor ændringsforslaget til § 22 lyder:

*I § 22, stk. 1, 1. pkt., ændres: '... om, hvorvidt de på ejendommen tinglyste servitutter påhviler hele ejendommen eller kun enkelte af de grundstykker,*

*hvor den ønskes delt, og da hvilke ...' til: '... om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler ...', og som 3. pkt. indsættes: 'Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske udstrækning af servitutter.'* [Lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning]

Hvis lovforslaget forbliver uændret gennem den politiske behandling, vil det hermed ikke længere være tilstrækkeligt, at servitutattesten fastlægger, på hvilket eller hvilke af de nye grundstykker servitutten hviler. I fremtiden skal servitutstens geografiske udstrækning fastlægges på alle de grundstykker, hvori en ejendom deles – også selv om det kan nødvendiggøre omfattende undersøgelser med inddragelse af bl.a. historisk kortmateriale. Med hensyn til restejendommen bliver kravene mere lempelige, da servitutternes geografiske udstrækning alene skal fastlægges i det omfang, det er muligt på grundlag af oplysninger fra tingbogen. [Lovforslag nr. 199/2006, bemærkning til nr. 32 (§ 22, stk. 1, 1. og 3. pkt., og stk. 8)]

I lovforslaget bliver det ikke nærmere uddybet, hvorfor der skal være forskel på stedfæstelseskravene for henholdsvis nye udstykninger og restejendommen. For at stedfæste de servitutter, som vedrører det udstykkede areal, kan det være nødvendigt at foretage en servitutundersøgelse af alle de servitutter, der hviler på ejendommen for at afklare, om de vedrører arealet eller ej. I denne sammenhæng kan det diskuteres, hvorvidt der ikke ligeså godt kunne være krav om en mere vidtgående undersøgelse af restejendommen? Det skal bemærkes, at det udelukkende fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der er forskel på undersøgelsespligten for det udstykkede areal og for restejendommen. Selve ordlyden af § 22 giver ikke udtryk for denne forskel.

I overensstemmelse med den nugældende § 22 vil det, jf. lovforslaget, stadig være op til dommeren at afgøre, hvorvidt en servituterklæring fra en landinspektør skal indhentes til brug for attestens udarbejdelse. Men det bemærkes i lovforslaget, at den udbredte brug af landinspektørerklæring efter de gældende regler formentlig vil blive forøget som konsekvens af de øgede krav til angivelse af den geografiske udstrækning af servitutten i dommerattesten.

## 11.2 Krav til ajourføring og registrering

Kravene om udarbejdelse af servituterklæring med angivelse af servitutternes geografiske udstrækning i forbindelse med matrikulære forandringer stiller nye krav til landinspektøren. En vigtig forudsætning for, at en geografisk stedfæstelse af servitutter kan blive operationel, er, at der udarbejdes enkle og klare retningslinier, som kan følges i praksis. Den gennemførte servitutundersøgelse viste, at 68 % af servitutterne kunne stedfæstes direkte med enten linie-, flade- eller punktmetoden, mens 12 % kunne stedfæstes indirekte gennem etikette- eller den topologiske metode. Da undersøgelsen baserede sig på 888 eksisterende servitutter, giver undersøgelsen et billede af den situation, som landinspektøren vil møde, når der skal fordeles servitutter i matrikulære sager. Imidlertid er det, som tidligere nævnt, fastlagt, at den geografiske stedfæstelse skal relateres til matrikelkortet, hvorfor det er nødvendigt at foretage nogle overvejelser om, hvordan denne relatering kan finde sted.

I afsnit 6.1.1 blev de rådighedsindskrænkninger, som i dag registreres og ajourføres på baggrund af matrikelkortet fremhævet for at vise, at der allerede i dag findes situationer, hvor der sker registrering og ajourføring af temaer relateret til matrikelkortet. Det overordnede princip er, at der til hvert liniestykke bliver koblet en kode, som angiver, om linien *'skal følge skel'* eller *'skal ikke følge skel'*. Koden *'skal følge skel'* medfører, at liniestykket stedfæstes ud fra eksisterende skel og ejendomsgrænser i matrikelkortet. Dermed følger liniestykket som udgangspunkt skellene, når der sker matrikulære forandringer eller tekniske ændringer i matrikelkortet. Koden *'skal ikke følge skel'* medfører derimod, at linien bevarer sin absolutte beliggenhed med systemkoordinater, uanset om der sker matrikulære forandringer. Fokus vil i det følgende være på, hvordan metoderne til direkte og indirekte stedfæstelse kan fungere i praksis sammen med en kodeangivelse, som skal fremme en relatering til det digitale matrikelkort.

### 11.2.1 Eksempler på problemstillinger ved servitutfordeling

Med udgangspunkt i fire eksempler dækkende forskellige typer servitutter beskrives nogle af de problemstillinger, landinspektøren vil komme ud for, når servituterklæringen i fremtiden skal udarbejdes. Eksemplerne skal endvidere bidrage til at klarlægge, om der er situationer, hvor en matrikulær forandring



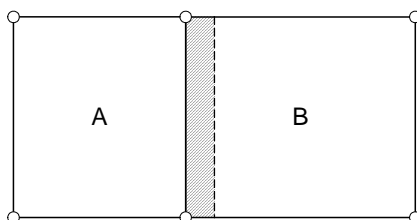
nødvendiggør en ajourføring af servitutens stedfæstelsesdata på grund af, at de enkelte liniestykker af servituten er tillagt en bestemt kodeangivelse, alt efter om de skal følge eller ikke følge skel.

Før en servitut kan fordeles på et bestemt grundstykke ved en matrikulær forandring, skal der være vished om, at den reelt vedrører arealet. Overordnet kan servitutterne enten stedfæstes direkte, hvis de har en geografisk udbredelse, som kan stedfæstes på en del af et matrikelnummer, eller også kan de stedfæstes indirekte, hvis servituten relaterer sig til hele ejendommen eller et helt matrikelnummer. I forhold til de servitutter, som kan stedfæstes direkte er det primære sigte at få konstateret, hvor servituten reelt ligger. Hvis servituten er direkte stedfæstet på arealet, skal den altid overføres. Derimod er der større problemer med de servitutter, som stedfæstes gennem den indirekte metode, da det er nødvendigt at fortolke servitutens indhold for at afgøre, om den skal overføres. I alle tilfælde er formålet med landinspektørens arbejde med servituterklæringen, at servitutterne skal fordeles på de arealer, de geografisk vedrører.

### Eksempel 1 – Servitut bundet til ejendommen eller et helt matr.nr.

#### *A. Pligt til at aftage fjernvarme*

På en ejendom B er tinglyst en servitut, som forpligter ejeren og efterfølgende ejere til at aftage varme hos det nærliggende fjernvarmeværk. Naboen A har et ønske om at udvide sin have, hvorfor han retter henvendelse til ejeren af ejendom B for at købe en smal strimmel langs skellet mellem de to ejendomme, som vist med gråt på skitsen.



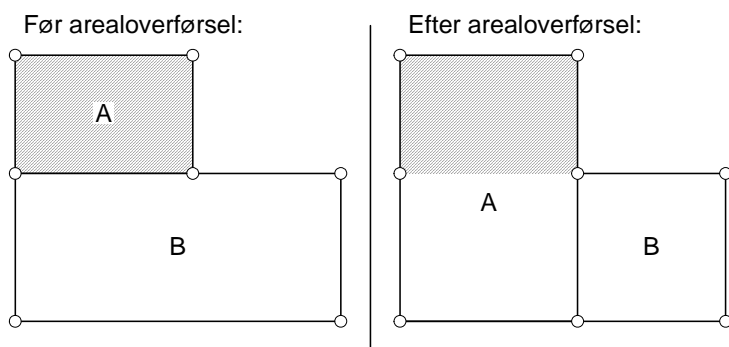
Skal servituten om pligt til at aftage fjernvarme overføres til ejendom A?

Landinspektøren er nødt til at foretage en formålsfortolkning af servituten, og situationen vil dermed ikke være anderledes end i dag. Aftagepligten vedrører

beboelsesbygningen på ejendom B, hvorfor servituttens ikke skal overføres til ejendom A. Denne servituttype er velegnet til indirekte stedfæstelse, hvor den bliver knyttet til hele ejendommen. Kravene om geografisk stedfæstelse vil i denne situation ikke medføre en ændring i landinspektørens servituterklæring, da servituttens stadig skal relateres til hele matrikelnummeret.

### *B. Jagtret*

På en ejendom A er der tinglyst en servitut, der giver den berettigede ret til at drive jagt på arealet. Imidlertid bliver arealet suppleret ved en arealoverførsel med et tilstødende jordstykke.



Skal jagtretten forsat være stedfæstet på hele ejendom A?

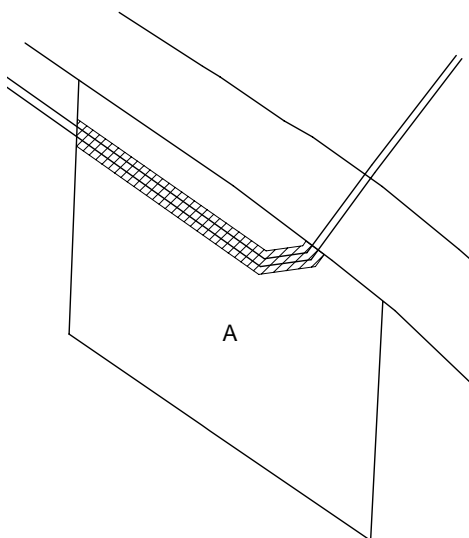
Jagtrettens udstrækning bliver ikke forøget ved arealoverførsel og vil derfor kun omfatte det oprindelige areal. Før arealoverførslen er jagtretten stedfæstet indirekte, da jagtretten gælder for hele ejendom A. Efter arealoverførslen skal jagtretten i stedet stedfæstes direkte i form af en flade for at undgå, at jagtretten spreder sig til det overførte areal. Landinspektøren skal her tegne en polygon med en ydre omkreds svarende til den oprindelige udstrækning af ejendom A.

### **Eksempel 2 – Forsynings-/afløbsledninger m.v.**

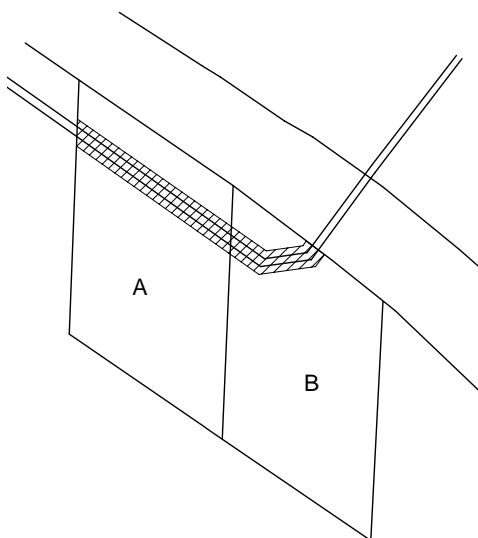
Forsynings-/afløbsledninger tilhører den gruppe af servitutter, som altid skal stedfæstes direkte. Hermed vil en matrikulær forandring ikke kunne ændre servituttens stedfæstelsesmåde. Landinspektørens arbejde ved servitutfordelingen vil således være uændret i forhold til i dag. Den eneste forskel er, at servitutundersøgelsen lettes betydeligt ved stedfæstede ledningsservitutter, da det ud fra kort-

grundlaget visuelt kan konstateres, om servitутten hviler på det pågældende areal eller ej. Nedenstående skitse viser en situation, hvor der foretages en udstykning fra ejendom A. På ejendommen er der lyst to ledninger, som er stedfæstet direkte på baggrund af matrikelkortet. Udover selve ledningstraceet er respektafstanden fra ledningsmidte ligeledes vist.

Før udstykning:



Efter udstykning:

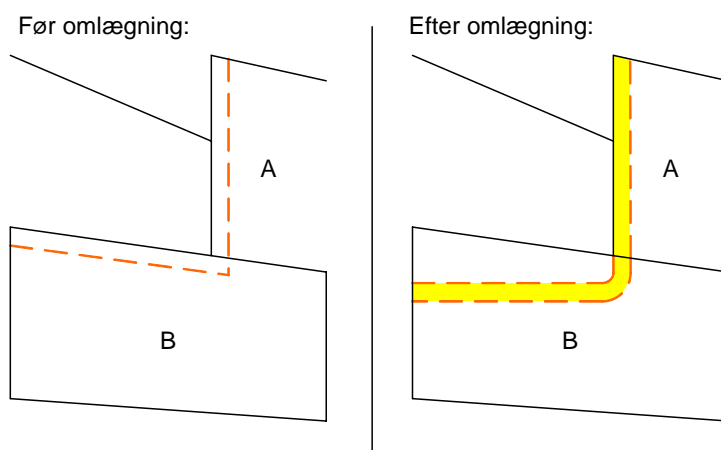


Når servitутten skal fordeles, kan det umiddelbart konstateres, at servitутten kommer til at vedrøre både ejendom A og B. Servitутtens stedfæstelsesdata bliver ikke berørt af udstykningen.

Var situationen i stedet, at ledningerne endnu ikke var stedfæstet geografisk, skulle der udarbejdes et e-rids, som viser udstrækningen af servitутten. Her skulle landinspektøren som minimum stedfæste servitутten på ejendom B, og hvis det er muligt også på restejendommen A. I det nævnte eksempel vil det unægtelig være oplagt, at landinspektøren foretager stedfæstelse af servitутtens udstrækning på både ejendom A og B, selvom kravet om stedfæstelse ifølge lovforslaget kun gælder den udstykkede ejendom B.

### Eksempel 3 – Vejret m.v.

Nedenstående skitse viser omlægningen af en privat fællesvej over ejendom A og B. Den private fællesvej skal berigtiges efter forholdene i marken. Ændringen foretages på baggrund af en landinspektørerklæring om, at vejen i hævdstid har ligget med den til højre viste placering og bredde.



Hvis en privat fællesvej er optaget på matrikelkortet, er vejrettighederne ifølge lov om private vejrettigheder som hovedregel beskyttet mod tredjemand uden tinglysning. På trods af at vejen i forvejen er stedsfæstet på matrikelkortet, skal den, hvis den er tinglyst, yderligere stedsfæstes som en flade, som følger vejens afgrænsning i matrikelkortet. Før omlægningen fulgte vejen matrikelskel i den ene side, men efter omlægningen vil vejen ligge frit på ejendom B. Her skal landinspektøren være opmærksom på at få opdateret de tilknyttede stedsfæstelsesdata til vejen, således at stedsfæstelsen også efter omlægningen følger vejens forløb. Ved at lave en direkte stedsfæstelse i form af en flade kan servitutens geografiske udstrækning vises visuelt. Servitutarealet skal altid knyttes til vejsiderne, hvormed servitutten også efter omlægningen følger vejen, som nu ligger frit på ejendom B.

Vejrettighedslovens § 3 indeholder krav om, at private færdselsrettigheder kun kan opnå beskyttelse mod tredjemand gennem tinglysning. Hvis en servitut om færdselsret ikke henviser til en vej optaget på matrikelkortet, skal der ved tinglysning i stedet være et rids visende den geografiske udstrækning af vejen ind-

tegnet af en landinspektør. Der har således i mange år været krav om stedfæstelse af færdselsrettigheder, hvorfor denne rettighedstype ikke burde give anledning til problemer.

#### **Eksempel 4 – Ejendomsberigtigelse**

På trods af at der ikke skal udarbejdes servituterklæring efter TL § 22 ved ejendomsberigtigelse kan der opstå nogle problemer, som forringer kvaliteten af stedfæstelsesoplysningerne i tingbogen. Som tidligere nævnt sker ejendomsberigtigelse under forudsætning af, at der er tale om en hævdvunden ret, hvormed byrder, der er i strid med den hævdvundne brug eller udnyttelse, bortfalder. Dette betyder, at de fleste servitutter bundet til hele matrikelnummeret bliver fortrængt. Derimod er det vanskeligere at fortrænge f.eks. nedgravede ledninger – da de ofte ikke er i strid med den hævdvundne brug af arealet. Der er således ikke tvivl om, at det er fornuftigt at forholde sig til servitutterne ved en ejendomsberigtigelse. Imidlertid ændrer kravene om geografisk stedfæstelse ikke på landinspektørens reelle forpligtigelser ved en ejendomsberigtigelse, da stedfæstelseskravene er tilknyttet TL § 22, som ikke omfatter ejendomsberigtigelse.

### **11.3 Vurdering af landinspektørens arbejdsbyrde i fremtiden**

Når der foretages servitutfordeling i forbindelse med de fleste matrikulære sagstyper, sker det primært af hensyn til at opretholde tinglysningsregistrets informationsværdi. Her vil en geografisk stedfæstelse uden tvivl højne tingbogens informationsniveau, men stedfæstelsen vil ikke blive så automatiseret, at servituterklæringen bliver overflødiggjort. Det skyldes, at mange servitutter, som hviler på en hel ejendom eller et helt matrikelnummer, vil blive stedfæstet indirekte, hvormed en fortolkning af servituttens indhold stadig er påkrævet ved en servitutfordeling. Dette gør sig bl.a. gældende ved servitutter, der pålægger pligt til at aftage fjernvarme, eller servitutter, der indeholder forbud mod at drive en bestemt form for erhverv på ejendommen.

Stedfæstelseskravene bliver, som tidligere nævnt, knyttet til TL § 22, hvormed det ikke kun er servitutterne, men indholdet i byrderubrikken som helhed landinspektøren skal tage stilling til. En nærliggende konsekvens af kravene om geo-

grafisk stedfæstelse er, at servitutundersøgelsen vil blive mere omfattende og ydermere medføre en begrænsning af de tilfælde, hvor servitutter overføres af 'sikkerhedsmæssige' grunde til det udstykkede areal. På denne måde kan det forhindres i højere grad end i dag, at der bliver pålagt byrder, som ikke vedkommer den pågældende ejendom.

Hvis der anlægges et langsigtet perspektiv, får landinspektøren uden tvivl fordel af, at servitutter er stedfæstet geografisk, men på kort sigt vil landinspektøren samtidig opleve en større arbejdsbelastning, når der skal udarbejdes e-rids for de servitutter, som ikke tidligere er blevet stedfæstet geografisk.

---

## 12 Krav til stedfæstelsen

Der er fra politisk side kun taget stilling til, at der skal ske en stedfæstelse af servitutter på baggrund af matrikelkortet, og et egentligt udredningsarbejde har som nævnt tidligere endnu ikke fundet sted. Det betyder, at der ikke er taget stilling til, hvilke nærmere krav der skal gælde for stedfæstelsen.

Det overordnede formål med stedfæstelsen må være at give et visuelt overblik over, hvor på grunden den enkelte servitut ligger. Det er derfor til en vis grad af underordnet betydning, med hvilken absolut nøjagtighed servituten fastlægges. Det skal dog præciseres, at en stedfæstelse af servitutter selvfølgelig bør ske på et så præcist grundlag som muligt. Dette bør også være i den enkelte brugers egen interesse, da denne må ønske at sikre sin rettighed på bedst mulig måde. Eksempelvis må det forventes, at ledningsejere fortsat vil have et stærkt incitament til at få indmålt deres ledninger for at undgå eventuelle graveskader samt lette genfindingen i forbindelse med bl.a. vedligeholdelse m.v.

Vi mener, at en sådan skitse-mæssig løsning må være den mest operationelle og hensigtsmæssige set i relation til, hvilken informationsværdi et fremtidigt digitalt tinglysnings-system skal bibringe sine brugere. Det vil sige, at vi ikke mener, der bør stilles krav til nøjagtigheden af stedfæstelsen, men det bør tilstræbes at anvende systemkoordinater for at muliggøre f.eks. en senere genfinding.

### 12.1 Aktuelle krav

Kravene til stedfæstelsen bør udarbejdes under hensyntagen til de brugere, der skal have mulighed for at tinglyse rettigheder i et digitalt tinglysnings-system. Umiddelbart kan der ikke stilles større krav til selve stedfæstelsen, end hvad den 'svageste' brugergruppe kan magte, hvis Tinglysningsudvalgets målsætning om den frie adgang for enhver til anmeldelse af rettigheder til tinglysning skal opfyldes. I den forbindelse skal det sikres, at alle anmeldere får en faktisk adgang til de digitale anmeldelsesfaciliteter, jf. afsnit 2.2. Denne målsætning har den konsekvens, at private også skal have mulighed for egenhændigt at stedfæste servitutter.

På baggrund af klarlægningen af byrderubrikkens brugere i kapitel 7 er det vores vurdering, at private brugere må anses for at være den 'svageste' brugergruppe, da denne gruppe ikke har nogen eller næsten ingen kvalifikationer eller erfaring inden for tinglysningsområdet. Dette skyldes, at private brugere meget sjældent er i berøring med tinglysningssystemet. Det er derfor delvist med udgangspunkt i denne brugergruppe, at minimumskravene for stedfæstelsen af servitutter skal findes, idet løsningen skal tage højde for de private brugeres manglende faglige og tekniske indsigt i servitutter og tinglysning i almindelighed.

Vi mener dog ikke, at argumentet om 'laveste fællesnævner' er fornuftigt, da dette ensidigt tilgodeser den svageste part på bekostning af en reel faglig vurdering af, hvilke kvalitative krav der skal stilles til stedfæstelsen. Hensynet til den frie adgang bør nøje afvejes i forhold til hensynet om en hensigtsmæssig stedfæstelse af den enkelte servituttype.

### **12.1.1 Kravspecifikation**

I dette afsnit vil vi se på, hvilke tanker og krav der på nuværende tidspunkt er opstillet vedrørende det fremtidige tinglysningssystem til behandling af servitutter. I april 2006 blev der udgivet en nærmere specifikation af, hvad det digitale tinglysningssystem skal kunne håndtere og på hvilken måde. Her offentliggjorde Domstolsstyrelsen første udgave af en foreløbig kravopgørelse for det kommende system til elektronisk tinglysning (e-TL). Den 31. maj 2006 blev anden udgave offentliggjort, og det er med udgangspunkt i denne, at brugerdelen belyses, da den endelige kravspecifikation først vil foreligge den 26. juni 2006.

Der vil være to forskellige eksterne tilgange til det digitale tinglysningssystem: Et klientsystem for professionelle og en browseradgang for private. [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 12] Anmeldelsen sker via en vejledt udfyldelse af et anmeldelsesdokument. Dokumentet kan udfyldes via de professionelle brugeres egne systemer eller via browseradgangen. [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 155]



Den egentlige stedfæstelse skal opfylde tre formål:

- Sikre og dokumentere retstilstanden på ejendommen, herunder den geografiske afgrænsning af servitutter,
  - informere rettighedshavere, rettighedsforpligtede og andre om retstilstanden, og
  - sikre at oplysninger om retstilstanden er opdaterede og sammenhængende med øvrige informationer vedrørende udnyttelse af fast ejendom.
- [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 102]

Formålene vil kunne opfyldes af tre services, som omfatter:

- En *tinglysningsservice*, som sikrer tinglysning med stedfæstelse.
  - En *opdateringsservice*, som sikrer, at stedfæstelsen til stadighed er baseret på et aktuelt kortgrundlag.
  - En *informationsservice*, som viser stedfæstede, tinglyste servitutter sammen med den aktuelle ejendomssituation.
- [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 102]

Her fremgår det tydeligt, at tinglysningsservicen udelukkende skal sikre tinglysningen, hvor stedfæstelsen kun er et delelement heraf. Det er endvidere vigtigt at bemærke, at opdaterings- og informationsservicen ikke er en del af e-TL projektet, da disse bliver oprettet i et projektsamarbejde med Kort & Matrikelstyrelsen. [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 107] Kort & Matrikelstyrelsen vil derfor få stor indflydelse på, hvorledes funktionaliteten og brugergrænsefladen vil komme til at se ud. Der er her rimeligt at antage, at Kort & Matrikelstyrelsen vil inddrage landinspektørbranchen i forhold til en afklaring af, hvordan stedfæstelsen kan gøres praktisk håndterbar.

Professionelle brugere skal til anmeldelsen vedhæfte servituttens geografiske stedfæstelsesdata, som opfylder OIO-GML-standardformatet<sup>38</sup>, hvorimod private skal have mulighed for en direkte indtegning af stedfæstelsen via en *'tegn-selv-*

---

<sup>38</sup> OIO står for Offentlig Information Online. GML står for Geography Markup Language og er et internationalt XML-baseret sprog til at beskrive og indkode geospatial information. GML er en tilpasning af XML, udviklet af medlemmer af Open GIS Consortium. GML er XML indkodning for spatial data, et skema-skrivnings sprog for spatial information. [IT- og Telestyrelsen, 2006 A]

*facilitet*', som derefter vil kunne omsættes til et standardformat. [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 107] I det følgende afsnit vil vi se nærmere på den private brugers adgang til tinglysning af servitutter, og hvilke muligheder vi ser, de bør have for en geografisk stedfæstelse af servitutter.

### 12.1.2 Den private bruger

Den foreløbige kravspecifikation angiver ikke nærmere, hvorledes selve funktionaliteten til servitutstedfæstelse opbygges. I bemærkningerne til nr. 11 (§ 10, stk. 6) i lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning anvendes imidlertid et eksempel på en vejret som illustration af, hvad der forventes af stedfæstelsesniveauet – og dermed indirekte hvad funktionaliteten skal kunne. Her angives det, at det skal fremgå, hvor på grunden servituttens giver den eller de berettigede adgang til at færdes.

Når den private bruger stilles over for den aktuelle ejendomssituation fra det digitale matrikelkort, forestiller vi os, at brugeren enten kan udpege hele matrikelflader eller med fri hånd indtegne servituttens placering i forhold til det viste skelbillede. På denne måde afskæres den private bruger ikke fra at stedfæste servituttens på et mere detaljeret niveau end på 'matrikelnummerniveau' til gavn for informationsværdien i tingbogen. At give private brugere mulighed for direkte at kunne indtegne flader, linier og punkter har den væsentlige konsekvens, at nøjagtigheden må opfattes som en ukendt størrelse i relation til denne brugergruppes stedfæstelse.

Når servituttens geografiske udbredelse skal stedfæstes, kunne det være hensigtsmæssigt, at et supplerende kortgrundlag i form af et ortofoto eller teknisk kort blev stillet til rådighed, som det kendes fra amternes geografiske informationssystemer. Dette vil lette stedfæstelsen for den private bruger væsentligt samt højne kvaliteten og nøjagtigheden generelt.

Imidlertid kan denne mulighed også give anledning til problemer, hvis der i det konkrete tilfælde fremkommer en uoverensstemmelse mellem matrikelkortet og ortofotoet. Den private bruger har eksempelvis et ønske om at sikre en rettighed over et stort gammelt egetræ tæt på skel. Der er ingen tvivl om, at træet fysisk

findes på hans ejendom i marken, hvilket også fremgår tydeligt af ortofotoet. Ifølge matrikelkortet skulle han imidlertid ikke have adkomst hertil, da ejendomsgrænsen går på den anden side af træet. Den private bruger er i denne situation i vildrede og efterlades i dyb forundring over, at han angiveligt ikke skulle eje det pågældende areal, da han ikke ved bedre med hensyn til matrikelkortets forventede nøjagtighed.

Sandsynligheden for en sådan uoverensstemmelse forekommer, er meget lille, sammenholdt med at den private sandsynligvis sjældent vil stedfæste selv. Problemet er derfor ubetydeligt, men kan, hvis det opstår, udløse en kontakt til den lokale landinspektør for nærmere rådgivning og løsning. Vi mener dog ikke, at det bør overskygge det hensigtsmæssige i at lade ortofotoet indgå som supplement til matrikelkortet.

Efter stedfæstelsen af servitutten er gennemført, 'fastfryses' et skærbillede af matrikelkortets skelbillede med servitutts placering for at have et 'øjebliksbillede', som kommer til at ligge i akten. Det vil sige et e-rids, som viser servitutts udstrækning på tinglysningstidspunktet, og som samtidig vil udgøre den gældende dokumentation for stedfæstelsen på tinglysningstidspunktet. Ud fra et sikkerhedsmæssigt synspunkt synes det at være en hensigtsmæssig løsning, da man altid vil kunne finde tilbage til, hvorledes den matrikulære situation så ud på tidspunktet for stedfæstelsen.

Den private bruger får kun mulighed for at stedfæste servitutter inden for den ejendomsgrænse, som denne måtte have adkomst til. Dette er med til at sikre et fornuftigt stedfæstelsesforløb, da brugeren vil kunne genkende sin ejendoms udstrækning og derved lettere vil kunne relatere servitutten til noget 'velkendt'. Det udelukker også, at stedfæstelse af servitutter på anden ejendom uden retmæssig adkomst hertil vil kunne forekomme. I forlængelse heraf synes det hensigtsmæssigt, at indgangen til den digitale tinglysning og dermed adgangen til '*tegn-selv-faciliteten*' skal ske via et login ved hjælp af digital signatur for at sikre en entydig identifikation af adkomsthaver. [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 40, 155]

### 12.1.3 Særlige problemstillinger

#### Kodning

Dét at give private brugere mulighed for en direkte indtegnning af flader, linier og punkter rejser en væsentlig problemstilling vedrørende kodning af de indtegnede objekter. Det må med al rimelighed antages, at de private brugeres kvalifikationer er utilstrækkelige, når de stilles over for spørgsmålet, om den pågældende flade, linie eller punkt skal følge skel eller ej i det konkrete tilfælde. Her mangler de den faglige indsigt til at kunne træffe et sikkert valg.

Overordnet kan det siges, at jo flere muligheder '*tegn-selv-faciliteten*' tilbyder, jo mere kompleks bliver en konkret stillingtagen og desto mere forudsættes en vis forudgående kendskab og faglig indsigt i området. Derfor mener vi ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at overlade en generel kodning af objekter til private brugere.

En løsning kunne eventuelt være, at den private bruger får mulighed for at stedfæste uden kodning. Dette skal i så fald følges op med krav om, at landinspektøren ved den førstkommende matrikulære forandring på ejendommen tager stilling stedfæstelsesdataenes kodning for den pågældende servitut.

En begrænsning af mulighederne i '*tegn-selv-faciliteten*' til udelukkende at kunne stedfæste servitutter indirekte enten ved hjælp af etikettemetoden eller den topologiske metode kunne være en mulighed, da det mindsker graden af den private brugers stillingtagen og gør dermed den private brugers stedfæstelse mere enkel og operationel. Den private bruger skal ved stedfæstelsen således kun forholde sig til relationen mellem allerede eksisterende flader og linier. Stedfæstelsen af servitutten vil dermed altid følge skelbilledet.

Ulempen ved denne løsning er, hvis den private bruger eksempelvis ønsker at tinglyse en færdselsret ad en sti. Servitutten vil i så fald blive stedfæstet på hele ejendommen eller hele matrikelnummeret, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Det harmonerer heller ikke med bemærkningerne til lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning, hvor ønsket er en mere præcis stedfæstelse end på 'matrikelnummerniveau'. Ydermere skal der efterfølgende tages stilling til servitutten, når

der gennemføres en matrikulær forandring, da servitutten er relateret til den 'gamle' flades udstrækning. I forhold til en indirekte stedfæstelse må det således forventes, at der også fremover i hvert enkelt tilfælde skal tages stilling til den pågældende servituts geografiske udbredelse.

### **Ansvar**

Spørgsmålet er også, i hvor høj grad den private bruger egentlig ønsker sig mulighed for at kunne stedfæste servitutter. Det må være rimeligt at antage, at den private bruger i det fleste tilfælde vil søge faglig ekspertise, når der skal tinglyses en rettighed. Det må formodes, at det kun er de færreste private brugere, der i praksis ved, hvordan en rettighed over fast ejendom stiftes, og hvilken betydning tinglysning har for eventuelle fremtidige ejendomsdispositioner.

Set ud fra et rent fagligt synspunkt synes det også at være fornuftigt, at private brugere søger juridisk bistand hos advokater, landinspektører m.v. Argumentet for at overlade stedfæstelse af servitutter til rådgivere må her være, at den private bruger får mulighed for at lade en kompetent og erfaren person se på sagen og derved undgå eventuelle ansvarspådragende fejl, som en fejlagtig stedfæstelse kan medføre. Økonomisk set er der i forbindelse med tinglysning af rettigheder over fast ejendom ofte væsentlige værdier i spil, hvorfor det må være i alle brugeres interesse at mindske mulige fejlkilder, som kan føre til økonomiske tab.

## **12.2 Indlægning af servitutter**

Det kan være vigtigt at få oplyst, på hvilken baggrund indlægningen af servitutter på matrikelkortet har fundet sted. Det er derfor fornuftigt at have information om, hvem der er anmelder, og hvilken nøjagtighed stedfæstelsesdataene kan forventes at have. En opdeling af stedfæstelsesdataene i kvalitetsklasser synes hensigtsmæssig i forbindelse med en generel kvalitetssikring af dataene, hvorfor dette afsnit har til formål at opstille nogle brugbare kvalitetsklasser.

Ved opdelingen i kvalitetsklasser kan der tages udgangspunkt i, hvilke muligheder der reelt er for stedfæste servitutter. Umiddelbart kan det enten ske ved opmåling, digitalisering ud fra et kortgrundlag eller en relativ indlæggelse.

Foretages der en indmåling af eksempelvis en ledningsservitut, foreligger måldataene i systemkoordinater, og ledningsservitutens udstrækning kan indlægges direkte på matrikelkortet. Denne type stedfæstelse må formodes primært at blive udført af professionelle, da det er de færreste private brugere, der har måleudstyr tilgængeligt. Dette afskærer dog ikke den private bruger fra at benytte en professionel til selve indmålingen for derefter selv at forestå indlægningen af måldataene og udarbejdelsen af e-ridset.

Det er ikke muligt at komme med et konkret bud på, hvilken absolut nøjagtighed stedfæstelsen vil kunne forventes at ligge inden for, da nøjagtigheden – alt efter indmålingsmetode – kan variere. Tages der igen udgangspunkt i ledningsservitutten, kan ledningen indmåles med stor nøjagtighed, når denne er blotlagt. Hvis indmålingen først gennemføres efter ledningen er blevet tildækket, bliver nøjagtigheden af indmålingen forringet, da ledningens placering beror på et skøn. Det er derfor nødvendigt at foretage en vurdering af indmålingens nøjagtighed i det enkelte tilfælde, da det i høj grad afhænger af, hvor godt objektet i marken er defineret.

En anden mulighed er digitalisering ud fra et kortgrundlag. Her er det dog vigtigt at skelne mellem de forskellige kortgrundlag. En digitalisering ud fra teknisk kort eller ortofoto vil føre til en stedfæstelse i systemkoordinater, som i de fleste situationer må forventes at have en dårligere nøjagtighed end ved opmåling. En digitalisering ud fra matrikelkortet giver en relativ stedfæstelse, hvor nøjagtigheden kan være dårligere, end ved digitalisering ud fra det tekniske kort eller ortofotoet. Hvert enkelt kortgrundlag har oftest angivet en forventet geometrisk nøjagtighed, f.eks. ligesom figur 8.3, hvor matrikelkortets forventede nøjagtighed er angivet. Digitaliseringsmetoden er umiddelbart tilgængelig for både private og professionelle brugere. Det betyder generelt, at brugerne via deres pc kan forestå stedfæstelsen uden på noget tidspunkt at have været ude i marken.

Idet private brugere får mulighed for at stedfæste servitutter på slump, synes det rimeligt i disse tilfælde at operere med en angivelse af, at nøjagtigheden er ukendt. Det samme vil være gældende i situationer, hvor den professionelle landinspektør skal stedfæste en servitut på baggrund af en digitalisering af et analogt rids. Her må det antages, at landinspektøren ud fra økonomiske betragt-

ninger vil vælge at angive, at nøjagtigheden er ukendt og tage forbehold for stedfæstelsen samt henvise til det indscannede dokument i akten.

På den baggrund mener vi, at det er hensigtsmæssigt med nedenstående opdeling i kvalitetsklasser, som skal fremgå af e-ridsets attribut-/metadatadel:

- a. Opmålt
- b. Digitaliseret ud fra teknisk kort/ortofoto
- c. Digitaliseret ud fra matrikelkort
- d. Nøjagtighed ukendt

Vi mener, at kvalitetsklasserne vil gøre det lettere at danne sig et overblik over, hvor præcist servituten geografisk er fastlagt. Samtidig 'tvinges' anmelderen til at forholde sig kritisk til sin stedfæstelsesmetode i tinglysningsituationen.

### 12.3 Attribut-/metadata

E-ridset bør indeholde en række attribut-/metadata, som beskriver stedfæstelsesdataenes oprindelse og kvalitet<sup>39</sup>. For at udvælge hvilke konkrete data, det kunne være fornuftigt at medtage, kan der findes inspiration i eksisterende internationale standarder for geodata.

På internationalt plan opereres der med ISO/TC 211 Geographic Information – Quality, som har tre hovedpunkter:

- Oprindelse
  - Anvendelse
  - Kvalitetsparametre
- [Jacobi, 1999, s. 73]

---

<sup>39</sup> Metadata er beskrivelse eller information om data. Det vil sige oplysninger, som beskriver eller tilføjer forskellige slags oplysninger om f.eks. stedfæstelsen af en servitut. Metadata vil være med til at hjælpe brugere af byrderubrikken til at vurdere stedfæstelsens nøjagtighed og give oplysninger om, hvem der f.eks. står bag dens udarbejdelse. [IT- og Telestyrelsen, 2006 B]

Ved *oprindelse* skal man være opmærksom på, hvordan dataene er fremkommet, hvem der har indsamlet dataene, hvilke metoder der er benyttet, hvilken specifikation der har været benyttet, og hvilke transformationer og editeringer dataene har gennemgået. *Anvendelsen* er primært møntet på hvilken organisation, der har benyttet dataene, og hvordan dataene har været benyttet. *Kvalitetsparametrene* relaterer sig til geometrisk, tematisk og tidsmæssig nøjagtighed, logisk sammenhæng, fuldstændighed samt tekstlig korrekthed.

Det er imidlertid ikke alle parametre fra den internationale standard, der er relevante at medtage i forhold til stedsfæstelse af servitutter. Eksempelvis er logisk sammenhæng ikke relevant, da der ikke kan stilles krav om, at servitutterne skal hænge sammen i et netværk som bl.a. vejmidter.

Vi mener, at e-ridsets attributdel skal udarbejdes under hensyntagen til hovedpunkterne oprindelse, anvendelse og kvalitetsparametre. Samtidig skal der skeles til den foreløbige kravspecifikation for det kommende system til digital tinglysning, som opstiller en model for servitutter, der kan tinglyses på en ejendom. Modellen giver et godt overblik over, hvilke informationer der kan eller skal registreres i forhold til servitutter. Modellen indtager en helt central rolle i forhold til det kommende digitale tinglysningsystem, da denne vil danne grundlag for systemets arkitektur, og hvad dette skal kunne håndtere. [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 69]

Med udgangspunkt i standarden og den foreløbige kravspecifikation samt for at skabe den nødvendige troværdighed bag e-ridset, skal der efter vores vurdering, som minimum fremgå de informationer, der er vist i figur 12.1.

Attributter/metadata	Beskrivelse
Dato for stedsfæstelse	Dato for e-ridsets udarbejdelse og eventuelt ajourføringsdato i forbindelse med matrikulære forandringer på ejendommen.
Løbe-/dagbogsnummer	Servituttens indførsel i tingbogen i relation til den pågældende ejendom og dennes historik.
Servituttype/-beskrivelse	Overskrift dækkende servituttens type/indhold eksempelvis 'vandboring på matr.nr. 5a' eller 'afløbsledning på matr.nr. 5a, 5b, 5c og 5d'.



Tjenende ejendom	Den eller de ejendomme, som servitutten vedrører.
Herskende ejendom/ påtaleberettiget	Den eller de herskende ejendomme/påtaleberettigede.
Leverandør	Navn og angivelse af privat eller professionel bruger.
Stedfæstelsestype	Direkte eller indirekte stedfæstelse.
Kvalitetsklasse	Vurdering af den geografiske nøjagtighed inden for eksempelvis fire klasser: a. opmålt, systemkoordinater, b. digitaliseret ud fra teknisk kort/ortofoto, systemkoordinater, c. digitaliseret ud fra matrikelkort, relativ placering og d. nøjagtighed ukendt.
Udløbsdato	Angivelse af hvornår servitutten eventuelt udløber, og dermed skal slettes fra tingbogen.

**Figur 12.1: E-ridsets minimumsindhold vedrørende stedfæstelsen. Inspireret af kravspecifikationens servitutmodel. [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 69]**

I lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning afskaffes dagbogen og dagbogsnummeret, da dagbogens funktion bliver overtaget af tingbogen. Det tinglyste dokumentet forsynes fremover med oplysning om modtagelsestidspunkt og et løbenummer.

En beskrivelse af servitutten i form af en præcis og sigende overskrift, mener vi, vil være hensigtsmæssig, idet overskriften hurtigt giver læseren indtryk af, hvad det nærmere drejer sig om uden at have set selve servituddokumentet. Det kan dog næppe helt undgås at se selve dokumentet, da en servitut også fremover kan indeholde flere emner. På trods af dette ønsker vi at bryde med kravet om standardiserede servitutoskrifter, da vi i forbindelse med vores servitutundersøgelse har konstateret, at overskrifterne kan dække over mangeartede rettigheder. Eksempelvis de servitutter der gemmer sig bag overskrifterne dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

I relation til en nærmere angivelse af metadata på e-ridset kan det diskuteres, om den private bruger kan udfylde alle oplysninger. Her tænkes bl.a. på, om private har tilstrækkelig indsigt i servitutretten til at kunne udfylde oplysninger om den herskende ejendom. Med private brugeres adgang til stedfæstelse må det med rimelighed antages, at sandsynligheden for fejlindberetninger alt andet lige er større, end hvis det udelukkende var forbeholdt professionelle. De professionelle

brugere har erfaring og vil på sigt få en rutine i at anvende systemet. Dette vil den private bruger aldrig opnå på baggrund af den ene eller de få gange, denne vil opleve at skulle stedfæste en servitut i et livsforløb. Det er nok de færreste private brugere, som eksempelvis ved, hvad en tjenende og herskende ejendom er, hvorfor det synes oplagt, at der kunne ske forvekslinger her, hvis systemet ikke automatisk kan tage højde for dette.

Vi mener, at en sådan situation kan imødegås ved udarbejdelsen af en grundig vejledning, som den private bruger kan følge. Hvis den private bruger ikke finder at kunne overskue dette, må vejledningen opfordre denne til at søge professionel rådgivning. Vi vurderer derfor, at angivelsen af metadata ikke vil volde den private bruger de store kvaler.

## 12.4 Herskende ejendom

I lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning er der indføjet en bestemmelse om, at det skal fremgå – hvor det er muligt, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servituten.

TL § 10, stk. 6, der bliver stk. 5: *'Et servituddokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede (...) og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servituten.'*

Generelt vil en konstatering af, hvilken eller hvilke ejendomme som er indehavere af en rettighed over den ejendom, hvor servituten er tinglyst, blive forenklet væsentligt ved denne lovændring. Siden 1927 har det ifølge TL § 10, stk. 6 været et krav, at den eller de påtaleberettigede skal fremgå af servituddokumentet, men alligevel kan der opstå tvivl i forbindelse med håndhævelsen af servituten. I langt de fleste tilfælde er der kun én materielt berettiget til en servitutret, som normalt også er den, påtaleretten tilkommer. [Ramhøj, 2001, s. 5] Imidlertid er der ikke altid sammenfald mellem påtaleberettiget og materiel berettiget. Det vil sige, at den påtaleberettigede, som har en retlig dispositionsbeføjelse over servituten, ikke altid er lig med den herskende ejendom, som altid har en materiel ret på den tjenende ejendom. Det er særligt i situationer, hvor der er flere servitutforpligtede, at påtaleretten tilkommer kommunen eller en forening, som

de forpligtede er medlemmer af eksempelvis en grundejerforening. En sådan eksplicit påtaleberettiget skaber i en tinglysnings-sammenhæng den fornødne klarhed over, hvem der har den retlige dispositionsbeføjelse over servitutten. Det vil sige, at der ikke kan foretages tinglysningsmæssige forandringer vedrørende servitutten uden den påtaleberettigedes accept – undtaget er dog indgreb foretaget på offentligretligt grundlag. [Ramhøj, 2001, s. 1]

Selvom der er anført en anden påtaleberettiget end den herskende ejendom udelukker dette dog ikke, at den herskende ejendom også kan håndhæve servitutten på grundlag af den materielle berettigelse. Hermed kan den implicitte påtaleberettigede håndhæve servitutten, forudsat at den materielle berettigelse anerkendes af servitutkrænkere. Hvis den materielle berettigelse ikke anerkendes kan et anerkendelsessøgsmål komme på tale. [Ramhøj, 2001, s. 2] Med den fremtidige registrering af den eller de herskende ejendomme på tinglysningsstidspunktet synes det lettere at kunne foretage en konstatering af den eller disse ejendomme. Samtidig vil det blive lettere præcist at skelne mellem de to forskellige typer af berettigede, hvorfor et krav om angivelse af den eller de herskende ejendomme synes hensigtsmæssig.

I tilfælde af udstykning af den påtaleberettigede, herskende ejendom rejser spørgsmålet sig, om de udstykkede parceller får andel i påtaleretten. Hvis det fremgår af servitutten, at påtaleretten skal følge udstykningerne, følger påtaleretten disse. Hvis det ikke er tilfældet, skal påtalerettens eventuelle opdeling vurderes med udgangspunkt i servitutens baggrund og formål samt på grundlag af det forhold, at der til en materiel ret er knyttet en påtaleret. Bliver de udstykkede parceller efter selve udstykningen materielt berettigede i forhold til servitutten,



**Påtaleberettiget**  
**Eksplicit påtaleberettiget**  
Har den retlige dispositionsbeføjelse



**Den herskende ejendom**  
**Den materielt berettiget**  
**Implicit påtaleberettiget**  
Ejeren kan råde over den tjenende ejendom eller kræve en tilstand opretholdt på denne



**Den tjenende ejendom**  
Den ejendom servitutten påhviler

**Figur 12.2: Begreber.**

får disse påtaleret. Spørgsmålet om påtaleret er derfor afhængig af, om servitutretten kan udvides. En sådan udvidelse accepteres af retspraksis, forudsat at servitutbyrden for den tjenende ejendom ikke forøges væsentligt. [Ramhøj, 2001, s. 3]

Ved udvidelse af den herskende ejendom i form af tilkøbt areal udvides påtaleretten og den materielle berettigelse ikke automatisk til at omfatte dette areal, da det umiddelbart ligger uden for det, som parterne kunne påregne ved aftalens indgåelse. I almindelighed gælder, at servituthaveren ikke må foretage sig noget, hvorved byrden forøges for den servitutforpligtede. [Illum, 1976, s. 581-583] På den baggrund vil en stillingtagen til den eller de aktuelle rettighedshavere altid være påkrævet for at finde ud af, hvad der skal ske med påtaleretten og den materielle berettigelse i forbindelse med ejendomsændringer.

Ifølge lovforslaget skal det fremgå af servituddokumentet, som er tinglyst på den tjenende ejendom, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servitутten, hvorved det ikke vil fremgå på den herskende ejendom, hvilken eller hvilke tjenende ejendomme denne har rettigheder over.

Dette er umiddelbart ikke i overensstemmelse med bemærkningerne bag lovbestemmelsen, da det i bemærkningerne fremføres følgende:

*'Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at en registrering af den herskende ejendom – i modsætning til i dag – vil kunne give et overblik over, hvilke rettigheder over andre ejendomme der tilkommer en given ejendom. Sker der eksempelvis opdeling af en sådan ejendom på et senere tidspunkt, vil der være anledning til at tage stilling til, hvilken eller hvilke af de nye ejendomme rettigheden tilkommer. Endvidere vil en sådan registrering gavne ejeren af den tjenende ejendom i tilfælde, hvor der eksempelvis skal indhentes samtykke til handlinger i strid med servitутten.'*

[Lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning, bemærkning til nr. 11 (TL § 10, stk. 6)]

Der er ikke fremført noget lovmæssigt krav om, at registreringen også skal foretages på den herskende ejendom, hvorfor det ikke vil være muligt at se den eller de tjenende ejendomme, som ejendommen har rettigheder over. Dermed vil der

ikke kunne blive skabt det ønskede overblik. Overblikket skulle ifølge bemærkningerne resultere i, at det ved en opdeling af den herskende ejendom ville være muligt at tage stilling til, om retten til at herske skulle overføres til de udstykkede ejendomme. En sådan situation vil kræve, at der i tinglysningsloven bliver indført et krav om, at der ved en udstykning skal ske en fordeling af berettigede matrikelnumre i forhold til tjenende ejendomme. Dette vil betyde en helt ny type servituterklæring for landinspektører.

Der er ikke tvivl om, at en registrering af den herskende ejendom vil gavne ejeren af den tjenende ejendom i tilfælde, hvor der eksempelvis skal indhentes samtykke til handlinger i strid med servituttens. Denne information bør nu være lettere for ejeren af den tjenende ejendom at finde frem til end førhen, hvor den herskende ejendom ikke fremgik af servitutdokumentet.

Samlet set ændrer det dog ikke ved det faktum, at det kan konstateres, at der er en væsentlig uoverensstemmelse mellem ændringsbestemmelse nr. 11 (TL § 10, stk. 6) og bemærkningerne hertil.



---

## 13 Oprydning i byrderubrikken

Det er ofte konstateret, at byrderubrikken indeholder servitutter, der ikke længere er aktuelle på grund af bl.a. ændrede forhold, tidsmæssigt ophør m.m. Hvor mange servitutter det drejer sig om vides ikke, men fra en interviewundersøgelse af praktiserende landinspektører foretaget i 2003 er det generelle billede, at uaktuelle servitutter ofte er forekommende i det daglige arbejde på landinspektørkontorerne, og at landinspektørerne endvidere oplever dem som et problem i det daglige virke. [Clausen, 2003, s. 18, 33] De uaktuelle servitutter er med til at formindske informationsværdien af de tinglyste byrder på en ejendom, og gør det svært at vurdere, hvor mange byrder der reelt påhviler ejendommen. Endvidere er de uaktuelle servitutter meget ressourcekrævende for landinspektøren i forbindelse med udarbejdelse af servituterklæringer og komplicerer stillingtagen til servitutter i forbindelse med f.eks. bygningsafsætninger.

I forbindelse med digitaliseringen af tinglysningssystemet vil tilgængeligheden til de tinglyste byrder blive væsentligt forøget, og det vil formentlig føre til, at brugere – især ejere, købere m.fl. – vil kræve, at byrderubrikken gengiver det reelle billede af de byrder, der er tinglyst, og som stadig er gældende på en ejendom. Forekommer der for mange forældede servitutter i byrderubrikken, vil det helt naturligt være med til at skade tilliden til tingbogens rigtighed på dette område. Det ideelle vil derfor være at få ryddet op i byrderubrikken, så det kun er de aktuelle og gældende servitutter, som fremgår.

Under udvalgsarbejdet, der har ført til udarbejdelse af de to delbetænkninger vedrørende digital tinglysning, har man været opmærksom på problemet med uaktuelle servitutter og har overvejet forskellige muligheder for en oprydning. Allerede i forbindelse med konverteringen af tingbøgerne til EDB, som foregik i årene 1992-2000, var man opmærksom på de forældede servitutter, hvor erfaringer fra prøveprojekter klart pegede på, at et ganske betydeligt antal servitutter ikke længere var gældende. [Betænkning nr. 1177, 1989, s. 21-22] Forskellige løsningsmuligheder blev derfor diskuteret i betænkningen, men kom aldrig i anvendelse. Der blev dog gennemført en systematisk oprydning i forbindelse med omlægningen til den elektroniske tingbog, hvor alle ejendomme blev gennemgået af et hold på ca. 65 tinglysningsmedarbejdere. Disse medarbejdere hav-

de bl.a. til opgave at slette servitutter i tingbogen, der over tiden var blevet åbenbart meningsløse på grund af byudvikling eller lignende. Udslettelsen af servitutter foregik i samarbejde med det lokale tinglysningspersonale. Samtidig blev kommuner og amtet opfordret til at oplyse om servitutter af mere generel karakter, der ville kunne udslettes<sup>40</sup>, og på den måde blev mellem 6 % og 12 % af byrderubrikkens indhold udslettet. [Sørup Hansen, 2006]

På trods af denne oprydning af helt overflødige servitutter indeholder byrderubrikken stadig en del uaktuelle servitutter. I de følgende afsnit ønsker vi derfor at undersøge, hvilke muligheder der er for at rydde op i byrderubrikken, så den fremover giver et mere retvisende billede, samt hvordan det kan forhindres, at nye uaktuelle servitutter opstår og sander byrderubrikken til igen. Før vi kan pege på mulige løsninger, der kan afhjælpe problemet, er det nødvendigt at have en baggrundsviden om, hvorfor de uaktuelle servitutter i byrderubrikken ikke opdages, og hvis de opdages, hvorfor de i så fald ikke bliver slettet fra tingbogen. Vi vil ikke i dette projekt foretage en undersøgelse af, hvorfor uaktuelle servitutter opstår og ikke efterfølgende bliver fjernet, da det indebære en tilbundsgående analyse af såvel de formelle regler som den administrative praksis på området. Endvidere har Christian Bech Clausen i 2003 i forbindelse med et 9. semesterprojekt på landinspektøruddannelsen foretaget en dybdegående undersøgelse af området, som vi vil tage udgangspunkt i. Før der ses nærmere på forskellige løsningsmuligheder, vil hovedresultaterne fra projektet indledningsvist blive opridset.

### 13.1 Hvorfor eksisterer der uaktuelle servitutter?

Årsagen til, at der er uaktuelle servitutter i tinglysningssystemet, skyldes ifølge undersøgelsen både forhold i de formelle regler og den administrative praksis på området. De formelle regler i TL §§ 20 og 22 indeholder mulighed for at *udslette* uaktuelle servitutter, *opdage* uaktuelle servitutter og *forhindre* nye i at opstå. Bestemmelserne pålægger imidlertid ikke hverken dommer eller landinspektør

---

<sup>40</sup> Som eksempel herpå kan nævnes servitutter, der indeholdt bestemmelser om, at ejendomme skulle tåle anlæg af lufthavne/indflyvning, hvor der ikke længere var planer om placering af en lufthavn, eller hvor lufthavnen var nedlagt og overgået til almindelig boligbeboelse. [Sørup Hansen, 2006]



pligter til at foretage en udslettelse af uaktuelle servitutter. Dommeren har ifølge TL § 20 ingen pligt til at slette uaktuelle servitutter. Heller ikke selvom det eksempelvis sker på opfordring fra en landinspektør, og landinspektøren har i forbindelse med servituterklæringer ikke pligt til at bede dommeren om at foretage udslettelse af servitutter, hvis han opdager uaktuelle servitutter i forbindelse med servitutundersøgelser. [Clausen, 2003, s. 75-76] Dommere og landinspektører er således ikke forpligtede til at tage aktiv del i processen omkring udslettelse af uaktuelle servitutter, og lovgivningen indeholder derfor heller ingen sanktionsmuligheder.

Ifølge undersøgelsen skal mange af årsagerne til problemerne omkring uaktuelle servitutter findes i den administrative praksis på området. Landinspektørerne har generelt ikke været grundige nok i forbindelse med servitutfordeling ved udstykning, og de bærer dermed en del af skylden for, at der er uaktuelle servitutter i tinglysningssystemet. Samtidig er villigheden til at bruge ressourcer på en udrensning af servitutter, når de er opstået, generelt lav. Det skyldes mange forskellige forhold, bl.a. forhold som tradition, manglende villighed fra rekvirentens side til at betale, vanskeligheder ved at finde påtaleberettigede og stedfæste servitutter geografisk pga. manglende rids og dårlige beskrivelser samt manglende villighed på dommerkontorerne til at ville udslette servitutter. Ifølge de landinspektører, der har medvirket i undersøgelsen, er det oftest ændrede forhold<sup>41</sup> på den ejendom servitутten er lyst, der er årsag til, at servitutter mister deres betydning og ikke forhold som tidsbegrænsning eller personlige og betingede årsager. [Clausen, 2003, s. 97-98]

Undersøgelsen bekræfter ligeledes, at landinspektørerne oplever en uvillighed og manglende incitament på dommerkontorerne til at ville udslette servitutter efter en begæring fra landinspektørerne i henhold til TL § 20. Denne tilbageholdenhed, mener landinspektørerne, skyldes en frygt for at lave fejl, og nogle kræver derfor meget grundig dokumentation før en udslettelse er mulig. [Clausen, 2003,

---

<sup>41</sup> Ved ændrede forhold forstås bl.a., at ejendommen, hvorpå servitутten hviler, har skiftet karakter pga. fysiske forandringer. Et eksempel er U.1964.483 Ø, hvor en forkøbsret til en udstykket parcel blev anset for bortfaldet, idet godset efter udstykninger og bebyggelse havde forandret sig så meget, at det ikke længere kunne siges at bestå. Et eksempel på en anden type ændrede forhold er en ret til en aftægtsbolig, hvor den berettigede er gået bort. [Illum, 1994, s. 153, 359]

s. 98, 104] Udover de manglende pligter i tinglysningslovens bestemmelser er den administrative praksis hos både landinspektører og dommerkontorer således en væsentlig årsag til, at der er uaktuelle servitutter i tingbogen.

## **13.2 Løsningsmuligheder**

Hvis problemet med de uaktuelle servitutter i byrderubrikken skal løses, er det nødvendigt indledningsvist at gennemføre en generel oprydning eventuelt over tid. Ydermere er det nødvendigt, at der sker nogle ændringer og tiltag, så byrderubrikken forbliver aktuel, og nye uaktuelle servitutter dermed ikke opstår og kommer til at fremgå i byrderubrikken uden at blive slettet.

Problematikken med uaktuelle servitutter har, som tidligere nævnt, været diskuteret før, uden der er sket de store tiltag, bl.a. fordi der er mange ressourcemæssige overvejelser med i denne problematik. Hvis der skal ske en oprydning vil det naturligt medføre forøgede omkostninger, og derfor skal fordelene ved en oprydning i byrderubrikken kunne stå mål med de øgede økonomiske udgifter, det medfører. Endvidere er der nogle retssikkerhedsmæssige forhold, der skal medtages i overvejelserne, så der ikke sker udslettelse af servitutter, der stadig er gældende. Det kan i visse situationer være meget vanskeligt at afgøre, om en byrde har mistet sin betydning eller ej. Oprydningen skal derfor også opvejes over for den risiko, at berettigede lider tab og det deraf medfølgende erstatningsansvar, der påhviler staten.

I de efterfølgende afsnit vil forskellige forslag til en oprydning i byrderubrikken blive diskuteret samt tiltag til en løbende ajourføring. I diskussionen af de forskellige løsningsmuligheder vil de økonomiske aspekter og sikkerhedsspørgsmålet blive taget med i overvejelserne.

### **13.2.1 Udslettelse af ældre servitutter før en given dato**

I forbindelse med tingbøgernes overgang til EDB blev der peget på muligheden for at slette ældre servitutter før en given dato – f.eks. fra før 1930, der ikke blev genbekræftet efter en bekendtgørelse. Tanken med ordningen var at gennemføre en offentlig indkaldelse med en frist på f.eks. 8 uger til at anmelde de rettighe-

der, som ønskes opretholdt. De rettigheder, der ikke blev anmeldt, skulle herefter slettes. [Bekendtgørelse nr. 1177, 1989, s. 23] Dette tiltag, der kunne være medvirkende til at få ryddet grundigt op i byrderubrikken, blev aldrig gennemført. Forslaget blev imidlertid taget op til diskussion igen i forbindelse med betænkning nr. 1461 om varetagelse af tinglysningsopgaven, hvor arbejdsgruppen vedrørende servitutter fremlagde anbefalinger til en oprydning. Arbejdsgruppen foreslår en frist på eksempelvis 10 år til gentinglysning af byrder for påtaleberettiget. Hermed forstås, at servitutterne efter en varslingsperiode bliver slettet fra tingbogen, hvorefter påtaleberettigede har en frist på 10 år til at gentinglyse servitutter. Det virker umiddelbart fornuftigt med en lang periode til gentinglysning af servitutter, som ønskes opretholdt. Herved kan en kortere varslingsperiode før udslettelse ligeledes komme på tale. Det vil imidlertid ikke altid være fornuftigt at gennemføre en lang gentinglysningsperiode, da forholdene på stedet, hvortil servituttens henhører, kan have ændret sig. Som eksempel kan nævnes en gammel udsigtsservitut, hvor der efter udslettelse af servituttens er givet tilladelse til byggeri. I et sådant tilfælde vil en erstatning umiddelbart være en fornuftig løsning.

Ifølge betænkning nr. 1177/1989 om EDB-tinglysning på landplan er problemet ved en sådan ordning, at der er risiko for, at servitutter, der stadig har reel betydning, bliver udslettet. Det diskuteres derfor kun at lade tilstandsservitutter indgå i ordningen, da tredjemand i forbindelse med rådighedsservitutter kan risikere at miste en ret over anden ejendom. Det kan eksempelvis være en færdselsret. [Betænkning nr. 1177, 1989, s. 23] Derfor opstilles der i betænkningen eksempler på en række servitutter, som ikke bør indgå i saneringsordningen. Det drejer sig om byrder:

- *'Hvored tredjemand sikres færdselsret på eller over ejendommen, bortset fra sådanne, der alene tjener til eftersyn eller vedligeholdelse af sædvanlige installationer,*
- *hvored tredjemand sikres opholdsret på ejendommen,*
- *hvored tredjemand sikres rådighedsret over ejendommen,*
- *der tillige er lyst pantstiftende,*
- *der har karakter af købe-, forkøbs-, eller tilbagekøbsrettigheder (retlige rådighedsbegrænsninger),*
- *der har karakter af samejeoverenskomster vedrørende et stadig bestående sameje eller*

- *som i øvrigt efter et konkret skøn bør overføres.*

[Betænkning nr. 1177, 1989, s. 23]

Tinglysningssystemets hovedopgave er at sikre rettigheder, og derfor synes denne bekymring at være begrundet, hvis der ikke skal ske fejlagtige udslettelser. Imidlertid bør man mene, at den berettiget har kendskab til sin ret, og dermed kan gentinglyse retten, hvis den ønskes opretholdt. Har den berettigede ikke kendskab til sin ret over anden ejendom, vil den pågældende fortsat være uvidende om rettens eksistens og tillige dens udslettelse i tingbogen, medmindre den berettigede senere bliver gjort bekendt med forholdet.

Den gennemførte servitutundersøgelse i kapitel 10 viste, at 15 % af de tinglyste servitutter på de 106 undersøgte ejendomme er fra før 1927, og ifølge arbejdsgruppen vedrørende servitutter er en meget stor del af servitutterne lyst før 1927 ikke længere gældende. [Betænkning nr. 1461, 2005, s. 118] Denne løsning synes derfor at være effektiv og vil sandsynligvis udslette en meget stor del af de uaktuelle servitutter i byrderubrikken. Samtidig er det meget ofte disse servitutter, der er ressourcekrævende for landinspektørens arbejde, bl.a. fordi de i mange tilfælde er vanskelige at stedfæste pga. manglende rids og manglende beskrivelser.

Med hensyn til de økonomiske aspekter vil denne løsning sandsynligvis være omkostningstung, men der er tale om en engangsudgift, og som sagt er mange af de uaktuelle servitutter netop ældre servitutter fra før 1927, hvorfor ordningen vil afhjælpe de største problemer med uaktuelle servitutter.

### 13.2.2 Servitutattest ved ejendomsoverdragelser

En anden løsning, der også har været diskuteret både i forbindelse med konvertering til EDB-tinglysningen og i dag med overgangen til digital tinglysning, er indførelsen af en *'servitutattest'* – også kaldet byrdeattest – i forbindelse med ejendomsoverdragelser. En servitutattest har til formål at give sælgeren et fuldkomment billede af de aktuelle og gældende servitutter på ejendommen. Det vil sige, at attesten skal sikre, at uaktuelle servitutter aflyses, og ordningen vil der-

med opdatere byrderubrikken løbende. Sammen med tilstandsrapporten<sup>42</sup> skal servitutattesten således give et fuldkomment billede af den fysiske del af ejendommen. I forbindelse med udarbejdelsen af servitutattesten har der ligeledes været talt om at stedsfæste de eksisterende servitutter, der fortsat er gældende, på matrikelkortet, så der sker en hurtigere stedsfæstelse af alle servitutterne i tinglysningssystemet. Hvis løsningen med en servitutattest skal være effektiv, skal der efter vores opfattelse være krav om, at attesten skal udarbejdes af en landinspektør, idet ejendomsmæglere, advokater m.m. sandsynligvis ikke har tilstrækkelig erfaring til at kunne foretage en dybdegående servitutundersøgelse. Hvis en servitut er vanskelig at stedsbestemme, er det bl.a. vigtigt at have en forståelse af de matrikulære sagstyper for at opspore servitutens oprindelse, idet der kan være tale om, at servituten er blevet forkert fordelt i forbindelse med en udstykning. Det kan ligeledes være nødvendigt at inddrage gamle matrikelkort m.m., som landinspektøren har adgang til gennem Kort & Matrikelstyrelsen. Endvidere vil det være mest naturligt, at en landinspektør forestår den geografiske stedsfæstelse af de eksisterende servitutter på matrikelkortet.

En obligatorisk indførelse af en servitutattest synes umiddelbart fornuftigt, da der i forvejen i forbindelse med ejendomshandler sker en undersøgelse af en række forhold på ejendommen. Endvidere handles alle ejendomme på et eller andet tidspunkt i løbet af en generation, hvorimod det ikke er alle ejendomme, der berøres matrikulært, hvorfor en oprydning og stedsfæstelse af servitutter vil ske hurtigere. At introducere et helt nyt redskab er imidlertid et større skridt og vil sandsynligvis være sværere at indføre i forhold til at skærpe kravene i forbindelse med servituterklæringer. Samtidig vil ordningen indebære en ekstra udgift for sælgeren eller køberen, hvorfor arbejdsgruppen for servitutter i betænkning nr. 1461 om varetagelse af tinglysningsordningen anbefaler at se bort fra denne ordning. I stedet anbefaler arbejdsgruppen at bestemmelserne omkring udarbejdelse af servituterklæringer skærpes, men uanset hvilken model der vælges – eventuelt en kombination af dem begge – er det grundejeren, der kommer til at afholde udgifterne for en oprydning og stedsfæstelse af de eksisterende servitutter på ejendommen. Vælges en kombination af servitutattester og servituterklærin-

---

<sup>42</sup> I forbindelse med salg af fast ejendom kan sælger lade en bygningssagkyndig foretage en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. På baggrund af gennemgangen udarbejdes en tilstandsrapport, som beskriver de fejl og mangler, der blev fundet. [Nordea, 2004, s. 35]

ger i skærpet form, vil ejendommene blive gennemgået hurtigere og i takt med at der sker en oprydning og stedfæstelse, vil servitutattesten sandsynligvis med tiden blive unødvendig.

### 13.2.3 Angivelse af tidsperiode

I lovforslaget nr. 199/2006 om digital tinglysning er der stillet forslag om, at der ved anmeldelse af nye servitutter kan angives, om servitutten er tidsbegrænset og i så fald for hvilken periode. Dette tiltag er indføjet i TL § 10, stk. 6, der bliver stk. 5 og er affattet således:

*'Et servitutdokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servitutten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Perioden kan forlænges ved ny tinglysning ... '*  
[Lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning]

Tiltaget er med til at sikre, at der automatisk sker en udslettelse af servitutter, der kun gælder en vis periode og vil dermed være med til at afhjælpe en del af problemet med uaktuelle servitutter i tinglysningssystemet. Ifølge undersøgelsen foretaget af Christian Bech Clausen i 2003 er det imidlertid i langt overvejende grad ændrede forhold på ejendommen, der er skyld i, at servitutter bliver uaktuelle og ikke tidsbegrænsning, personlige forhold m.m. [Clausen, 2003, s. 90] Dette tiltag vil derfor sandsynligvis kun mildne problemet i en mindre grad.

### 13.2.4 Pligter i tinglysningsloven

Hverken §§ 20 eller 22 indeholder, som tidligere nævnt, egentlige pligter for hverken dommer eller landinspektør til at foretage en udslettelse af uaktuelle servitutter, hvilket bærer en del af skylden for eksistensen af uaktuelle servitutter. Spørgsmålet er derfor, om en indskrivning af pligter i tinglysningslovens bestemmelser vil kunne løse problemet fremover. Christian Bech Clausens tager dette spørgsmål op til diskussion, men konkluderer, at en opstramning af TL §§ 20 og 22 synes urealistisk, da det bl.a. vil kræve en specificering af, hvad en dybdegående undersøgelse af servitutter indebærer samt en definition af ordet 'tvivl', og hvilken grad denne tvivl må have, før en udslettelse kan foretages. Dette er en betragtning, vi kun kan være enige i. [Clausen, 2003, 112-114]

Som bestemmelserne er udformet i dag, har landinspektøren ikke mulighed for selv at udslette uaktuelle servitutter på trods af, at netop landinspektøren udfører mange opgaver, hvor der skal foretages en servitutundersøgelse. I forbindelse med servitutundersøgelser får landinspektøren et kendskab til ejendommen, dens matrikulære udvikling, omstændighederne omkring servituten m.m., og derfor vil det være nærliggende, at landinspektøren egenhændigt vurderer, hvorvidt servituten skal slettes eller ej. Her er det imidlertid vigtigt at have retssikkerheden in mente, så der ikke foretages fejlslætninger. Ved uberettigede udsletninger skal der fortsat være mulighed for at yde erstatning, og dette erstatningsansvar vil i så fald påhvile landinspektøren. I tinglysningsudvalgets kommissorium i forbindelse med udvalgsarbejdet omkring varetagelse af tinglysningsopgaven er der lagt vægt på, at samtlige opgaver skal være placeret hos samme myndighed, og derfor bliver der højst sandsynlig ikke gjort op med det grundlæggende monopol, som domstolene har på dette område, selvom det vil være nærliggende.

### **13.3 Afrunding**

Med den øgede tilgængelighed en digitalisering af tinglysningssystemet medfører og kravet om stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet, vil det være på sin plads at få ryddet op i byrderubrikken, så det kun er aktuelle og gældende servitutter, der fremgår i tinglysningssystemet. En oprydning vil medføre øgede økonomiske udgifter, der i langt de fleste tilfælde vil falde tilbage på grundejerne. En oprydning vil imidlertid på sigt reducere omkostningerne ved fremtidige ændringer på en ejendom, idet landinspektøren i forbindelse med servitutundersøgelser m.m. undgår det komplicerede arbejde omkring uaktuelle servitutter og deres geografiske lokalisering.

Idet servitutundersøgelsen i kapitel 10 har vist, at en stor del af de tinglyste servitutter er fra før 1927, og det samtidig er denne gruppe servitutter, der oftest er uaktuelle, og volder landinspektører store problemer, bør der gennemføres en generel udslettelse af servitutter før denne dato. Dette tiltag vil afhjælpe problemet med de uaktuelle servitutter væsentligt. Samtidig synes indførelsen af en servitutattest at være en god løsning og supplement til servituterklæringen, der udarbejdes ved matrikulære forandringer, idet alle ejendomme handles på et eller

andet tidspunkt. Ulempen er, at det kan være svært at introducere et helt nyt element, og servitutattesten vil ligeledes forøge de i forvejen store omkostninger i forbindelse med handel af fast ejendom.



---

## 14 anbefalinger til den fremtidige stedfæstelse

De fremtidige krav om en geografisk stedfæstelse af servitutter på baggrund af matrikelkortet har rejst mange spørgsmål og problemfelter, som vi i de foregående kapitler har haft under behandling. Igennem projektet har vi ikke haft som mål at fremkomme med endegyldige løsninger på, hvordan servitutter skal behandles og stedfæstes, men forskellige problemfelter og uafklarede spørgsmål er blevet diskuteret med fremlæggelse af forskellige løsningsmuligheder, hvorefter det er op til en faglig politisk drøftelse at tage endelig stilling.

I dette kapitel ønsker vi at runde af med vores anbefalinger til brug for en fastsættelse af nærmere regler vedrørende stedfæstelse af servitutter. Igennem projektet er der ligeledes blevet peget på forhold, der er vigtige at have med i overvejelserne i forbindelse med udformningen af det fremtidige servituthåndterings-system – eksempelvis at servitutregistreringen skal foregå på matrikelkortets præmisser, og at der er forskellige brugere af byrderubrikken med vidt forskellige forudsætninger, erfaringer og kompetencer. Disse forhold vil ligeledes blive opsummeret i det følgende.

### 14.1 Byrderubrikkens fremtidige indhold

Indførelsen af den digitale tinglysning har givet anledning til diskussion om, hvorvidt indholdet i byrderubrikken skal revurderes. Det er især de offentligretlige rådighedsindskrænkninger, hvor retsvirkningen ikke er knyttet til tinglysningen, der giver anledning til overvejelser om, hvorvidt de mere hensigtsmæssigt kan registreres i andet regi. Tinglysningssystemets hovedopgave er at sikre rettigheder mod godtroende aftaleerhververe og kreditorer og ikke at fungere som et oplysningsregister for rettigheder over fast ejendom. Vi tilslutter os derfor Tinglysningssudvalgets anbefaling om, at rettigheder, som ikke opnår retsskyttelse gennem tinglysning, ikke fremover bør registreres i tingbogen. Det ses dog som en vigtig forudsætning, at andre offentlige registrer kan overtage registreringen, før en fjernelse kan komme på tale, så brugere fortsat kan orientere sig om rettigheder over fast ejendom, og tinglysningssystemets prøvelsesmuligheder ikke forringes. Som det ser ud på nuværende tidspunkt er lokalplaner umiddelbart de eneste offentligretlige byrder, som kan fjernes fra tingbogen, når den

digitale tinglysning træder i kraft. Det landsdækkende planregister *Plan-systemDK* kan varetage rettighederne på en tilfredsstillende måde og er det eneste offentlige register, som realistisk set kan forventes klar i drift inden digitaliseringen. Der vil derfor gå en længere årrække, før de '*særlige byrder*' forsvinder helt fra tingbogen.

## 14.2 Matrikelkortet som registreringsgrundlag

Matrikelkortet skal fungere som kortgrundlag for den fremtidige stedfæstelse af servitutter. Det er derfor vigtig i forhold til stedfæstelsen at være opmærksom på kortets begrænsninger.

Det er i den forbindelse vigtigt at bemærke, at matrikelkortet først og fremmest er et juridisk kortværk, hvorfor ejendomsgrænserne ikke er et udtryk for de synlige forhold i marken. Samtidig er matrikelkortet et kortværk, som har en meget varierende kvalitet og nøjagtighed, hvilket kan give anledning til en del problemfelter i forbindelse med registreringen af en servitut.

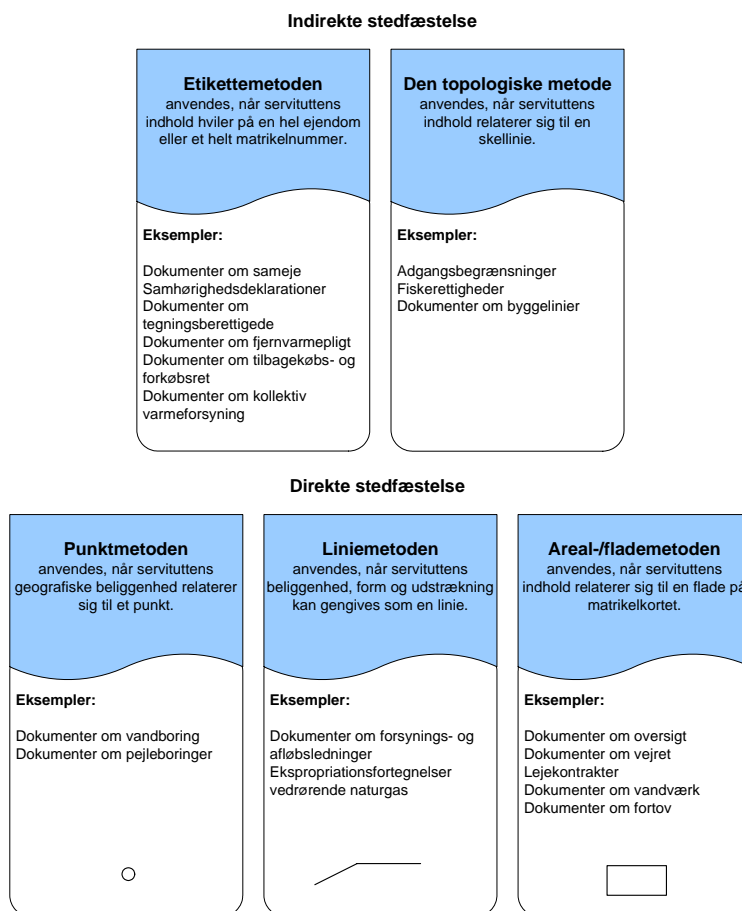
Et væsentligt forhold ved matrikelkortet er endvidere, at det er et dynamisk kortværk, som konstant forandrer sig på grund af matrikulære forandringer, kortforbedringer m.m., hvilket giver nogle udfordringer i forbindelse med ajourføringen af registrerede servitutter. Sker der eksempelvis en ejendomsberigtigelse eller teknisk ændring i et område, hvor der er registreret en servitut, er det vigtigt, at grænserne for servitutarealet følger med på kortet, hvis de er knyttet til skellene og bliver liggende fastholdt, hvis de er direkte stedfæstet. Servitutarealernes grænser bør derfor kodes efter samme ajourføringsprincipper, som grænserne for de offentligretlige rådighedsindskrænkninger, der registreres på matrikelkortet i dag. Her får liniestykkerne tillagt en oplysning om, hvorvidt de er sammenfaldende med skel, hvormed det sikres, at registreringerne tager højde for dynamikken i matrikelkortet.

Det anbefales derfor, at servitutter stedfæstes på matrikelkortet efter de allerede benyttede principper med anvendelse af koderne: '*Skal følge skel*' eller '*skal ikke følge skel*'. Koden '*skal følge skel*' skal benyttes i de situationer, hvor skelgrænsen skal knyttes til eksisterende skel i matrikelkortet og medfører, at liniestykket

følger med skellet ved ejendomsberigtigelser og tekniske ændringer. Koden *'skal ikke følge skel'* skal benyttes i de situationer, hvor servituttens beliggenhed er absolut uanset om der gennemføres matrikulære forandringer. Ved brug af koderne sikres det, at registrerede servitutter bliver håndteret korrekt ved matrikulære forandringer og kortforbedringer.

### 14.3 Stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet

Det anbefales, at servitutter stedfæstes geografisk på matrikelkortet efter en eller flere af de stedfæstelsesmetoder, der fremgår af figur 14.1.



**Figur 14.1: Retningslinier for valg af stedfæstelsesmetode.**

Tingbogen opererer med tinglysningslovens ejendomsbegreb en bestemt fast ejendom, mens matriklen opererer med udstykningslovens ejendomsbegreb en samlet fast ejendom, som er en delmængde under begrebet bestemt fast ejendom. Det medfører, at det ikke kan lade sig gøre at stedfæste samtlige servitutter i tingbogen geografisk på matrikelkortet. Det drejer sig bl.a. om bygninger på søterritoriet. Endvidere eksisterer der i tingbogen ejendomme, der sammen med en række andre ejendomme knytter sig til ét og samme matrikelnummer – eksempelvis ejerlejligheder. I disse tilfælde kan stedfæstelsen af servitutter kun foretages gennem etikettemetoden til det pågældende matrikelnummer, idet det ellers forudsætter en 3D-matrikel.

Servitutter kan efter deres indhold vedrøre flere forhold, som hver især har en forskellig udstrækning på matrikelkortet – eksempelvis både en vejret (fladerelateret) og en pejleboring (punktrelateret). Er der tale om forskellige forhold, der alle bør stedfæstes efter den direkte metode ved punkt, linie og/eller flade anbefales det, at rettighederne hver især stedfæstes efter den rette koordinatmetode. Der er stort set altid i tilknytning til forsynings- og afløbsledninger angivet en respektafstand rundt om ledningen, hvor der gælder visse begrænsninger. Det anbefales, at servitutter, der angiver respektafstanden i forhold til en givne genstand, både stedfæstes for så vidt angår bufferzonen og den givne genstand, idet brugerne bør gøres opmærksom på de begrænsninger, der gælder med hensyn til bebyggelse, beplantning m.m., men samtidig bør kunne se beliggenheden af eksempelvis forsyningsledningen.

Hvis der er tale om servitutter, der påhviler såvel en hel ejendom eller matrikelnummer som et afgrænset areal på ejendommen, anbefales det, at servituttens både stedfæstes indirekte til ejendommen/matrikelnummeret og direkte med hensyn til det afgrænsede område – eksempelvis en tilbagekøbsret (indirekte stedfæstelse) samt et byggefelt (direkte stedfæstelse). Efter vores vurdering er det vigtigt at få illustreret den geografiske udstrækning af den rettighed, der påhviler et begrænset areal, men samtidig er det vigtigt, at brugerne bliver gjort opmærksom på, at dele af servituttens vedrører hele ejendommen/matrikelnummeret. I forbindelse med en servitutfordeling er det vigtigt at være opmærksom på, at et servitutdokument af denne type ikke kan 'splittes op', hvis det afgrænsede servitutareal f.eks. ligger på den udstykkede ejendom. Det vil fortsat

være hele servituddokumentet, inkl. den rettighed der påhviler hele restejeendommen, der følger med over på den udstykkede ejendom, selvom en del af servituttens indhold vedrører restejeendommen. Landinspektøren må i det konkrete tilfælde tage stilling til, om servitутten i henhold til dens indhold skal fordeles på begge ejendomme eller blot forblive på restejeendommen.

Matrikelkortet stemmer, som tidligere nævnt, ikke altid overens med forholdene i marken. Det medfører, at servitutarealet i forbindelse med en geografisk stedfæstelse på matrikelkortet kan komme til at fremgå på en ejendom, det reelt ikke vedrører. Denne situation kan opstå ved servitutter, der skal stedfæstes efter den direkte stedfæstelsesmetode. Det er efter vores vurdering vigtigt, at den pågældende byrde ikke stedfæstes på en ejendom, den ikke vedrører, og løsningen er derfor enten at indlægge servitутten relativt i forhold til skelbilledet eller rette matriklens skelbillede ved ejendomsberigtigelse eller en teknisk ændring, så servitутten fremgår korrekt på kortgrundlaget. En relativ indlægning af servitутten med tilknyttende oplysninger om de absolutte koordinater er den mindst ressourcekrævende løsning ud fra en økonomisk betragtning. Der kan imidlertid være situationer, hvor en relativ indlæggelse af servitutarealet kan være vanskelig pga. markante uoverensstemmelser, og endvidere synes det mest fornuftigt at indlægge servitутten med system koordinater, når sådanne findes. Den mest hensigtsmæssige løsning vil derfor umiddelbart være at forbedre kortgrundlaget, men denne løsning vil skulle overvejes i forhold til de ekstra ressourcer, løsningen medfører.

#### **14.4 Stedfæstelse af eksisterende servitutter**

Et eventuelt krav om stedfæstelse af eksisterende servitutter på matrikelkortet i forbindelse med landinspektørens servitutfordeling vil medføre, at landinspektøren bliver nødsaget til at afsætte flere ressourcer til dette arbejde. Den gennemførte servitutundersøgelse viste, at ca. 15 % af servitutterne er tinglyst før 1927. De ældre servitutter er ofte meget tidskrævende at undersøge, idet de sædvanligvis er uaktuelle og ikke har medfølgende tinglysningsrids. Samtidig kan en konstatering af servituttens beliggenhed være afhængig af eftersyn i marken, undersøgelse af historiske kort og eventuelt henvendelse til ejeren af den tjenende og herskende ejendom. Undersøgelsen viste endvidere at ca. 68 % af servitutterne

skal stedfæstes direkte på matrikelkortet, hvilket kræver udarbejdelse af et konkret e-rids med indsendelse af stedfæstelsesdata.

Ifølge de nye bestemmelser i lovforslaget er der lagt op til, at landinspektørens servituterklæring skal indeholde oplysninger om den geografiske udstrækning af allerede tinglyste servitutter på ejendommen, og hvilke grundstykker de påhviler. Hvad denne bestemmelse præcis indebærer for landinspektørens arbejde er meget uklart, men ud fra bemærkningerne til lovforslaget kan det udledes, at landinspektøren har pligt til at udarbejde e-rids for de servitutter, der påhviler en ny udstykning/areal der overføres, også selvom det kan medføre en vidtgående undersøgelse. Ud fra bemærkningerne kan det endvidere udledes, at servitutter, der påhviler restejendommen, kun skal stedfæstes, hvis det er muligt ud fra oplysningerne i servitutdokumentet.

I og med landinspektøren er nødsaget til at foretage en servitutundersøgelse af samtlige servitutter på ejendommen for at kunne konstatere, hvilke servitutter der skal stedfæstes på det udstykkede areal/ areal der overføres, kan det diskuteres, om landinspektøren i samme ombæring ikke ligeså godt kunne stedfæste servitutterne på restejendommen ved udarbejdelse af et e-rids. I forbindelse med ejendomme med mange matrikler og en omfangsrig byrderubrik kan det imidlertid medføre, at landinspektøren skal udarbejde et væsentligt antal e-rids med et betydeligt merarbejde til følge, og bestemmelsen synes derfor at være fornuftig, medmindre målet er at få servitutter stedfæstet hurtigst muligt.

Nogle af de eksisterende servitutter er tinglyst med tilhørende tinglysningsrids, og deres udstrækning er dermed allerede stedfæstet og vil kunne ses ved at klikke ind på servitutdokumentet. En digitalisering af det analoge rids på det digitale matrikelkort vil ikke forbedre nøjagtigheden af stedfæstelsen, og stedfæstelsen af servituttens udstrækning er så at sige sikret. Det kan derfor diskuteres, om det i første omgang er 'nødvendigt' at stedfæste disse servitutter på det digitale matrikelkort. Ulempen ved at lade det blive ved det analoge tinglysningsrids er, at det er et statisk rids, der ikke ajourføres ved matrikulære forandringer. Det kan derfor være nødvendigt med en undersøgelse af historiske kort, før beliggenheden af en servitut kan konstateres, hvis der er sket forandringer i området. En digitalisering af analoge tinglysningsrids vil derfor give en bedre information om

servituttens beliggenhed på trods af, at nøjagtigheden ikke bliver forbedret, idet servitutarealet vil blive sammenholdt med den aktuelle ejendomssituation.

## 14.5 Krav til stedfæstelsen

Det overordnede formål med stedfæstelsen af servitutter på matrikelkortet er, som vi ser det, at det skal give et visuelt overblik over, hvor servitutterne er beliggende på en ejendom. Idet målet er et skitse-mæssigt overblik, mener vi ikke, at det er nødvendigt at stille krav til selve nøjagtigheden af stedfæstelsen. Nøjagtigheden vil derfor komme til at afhænge af, hvor godt brugerne formår at stedfæste servitutterne. Byrderubrikkens brugere spænder lige fra den private lods-ejer over offentlige myndigheder til professionelle rådgivere fra liberale erhverv. Brugerne benytter byrderubrikken i meget forskelligt omfang, de har meget forskellige forudsætninger, erfaringer og kompetence i forhold til at skulle forestå en anmeldelse af en servitut til tinglysning og søge efter oplysninger i byrderubrikken. Endvidere er brugerne differentierede i forhold til en egentlig kortforståelse, hvilket medfører, at de har forskellige forudsætninger i forhold til at skulle stedfæste en servitut geografisk på baggrund af matrikelkortet.

I forbindelse med udformningen af det nye system er det vigtigt at være opmærksom på denne forskellighed især i forhold til kravet om en geografisk stedfæstelse. Private brugere er efter vores vurdering den 'svageste' gruppe, idet de typisk har en begrænset viden om servitutter og tinglysning i almindelighed, samtidig med at de typisk har en begrænset kortforståelse. Dette medfører, at systemet skal tage højde for de private brugeres manglende faglige og tekniske indsigt i forhold til tinglysning af servitutter og deres stedfæstelse. Private brugere vil få tilgang til tinglysningssystemet via en browseradgang, hvor der logges på med digital signatur. I forbindelse med den geografiske stedfæstelse af servitutter anbefaler vi, at den private bruger i '*tegn-selv-faciliteten*' ud fra den aktuelle ejendomssituation fra matrikelkortet enten kan udpege hele matrikel-flader eller med fri hånd indtegne servituttens placering med punkt, linie eller flade i forhold til det viste skelbillede. Vi anbefaler endvidere, at der skal være mulighed for at supplere matrikelkortet med et ortofoto eller teknisk kort, da det vil lette stedfæstelsen for den private bruger og højne stedfæstelsens nøjagtighed. Dette anbefales velvidende, at det også kan give visse problemer. Efter stedfæ-

stelsen er gennemført, bør skærm billedet udgøre et øjebliksbillede, der skal være dokumentation for stedfæstelsen på tinglysningstidspunktet. Dette øjebliksbillede af matrikelkortets skelbillede og servituttens placering bør dermed ligge i ejendommens akt.

I forhold til en kodning af servitutarealets grænser til brug for senere ajourføring af stedfæstelsen mener vi ikke, private brugere har den fornødne ekspertise til at foretage en sådan kodning, da det kræver en dybere faglig indsigt i matrikulære forhold og forandringer. Vi anbefaler derfor, at stedfæstelsen sker uden kodning, hvorefter landinspektøren ved senere matrikulære forandringer på ejendommen må forestå kodning af servitutarealet afhængig af dokumentets nærmere indhold.

E-ridset bør suppleres med oplysninger om stedfæstelsens oprindelse, kvalitet m.m., og efter vores vurdering skal følgende oplysninger som minimum fremgå af ridset: *Dato for stedfæstelsen, løbe-/dagbogsnummer, servituttype/-beskrivelse, tjenende ejendom, herskende ejendom/påtaleberettiget, leverandør, stedfæstelsestype, kvalitetsklasse og evt. udløbsdato.*

Med hensyn til servitutoskriften anbefaler vi, at man går væk fra retningslinjerne om standardiserede servitutoskrifter, og i stedet giver servitutten en beskrivende og sigende overskrift, da den standardiserede overskrift efter vores mening i nogen grad er med til at forringe informationsværdien.

I henhold til lovforslaget skal det, hvis det er muligt, fremgå på servitutdokumentet, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servitutten. Idet den påtaleberettigede ikke nødvendigvis er sammenfaldende med den herskende ejendom synes dette tiltag at være hensigtsmæssigt, især fordi det vil lette arbejdet i de situationer, hvor der skal indhentes accept m.m. fra påtaleberettigede.

### 14.6 Oprydning i byrderubrikken

Med den øgede tilgængelighed, der fører med digitaliseringen af tinglysningssystemet, og kravet om stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet bør der ryddes op i byrderubrikken, så det kun er gældende servitutter, der fremgår af tingbo-



gen. En oprydning vil naturligt medføre forøgede omkostninger, men fordelene er som nævnt en byrderubrik, der er opdateret. Dette vil bl.a. medføre, at landinspektører undgår det komplicerede og tidskrævende arbejde, der er omkring uaktuelle servitutter og deres stedfæstelse i forbindelse med servitutundersøgelser. Øgede tiltag til udslettelse af uaktuelle servitutter vil udover det økonomiske aspekt skulle overvejes i forhold til retssikkerheden, idet der helst ikke skal ske fejlagtige udslettelser ved en oprydning.

Det anbefales, at der først og fremmest gennemføres en generel sanering af servitutter før en given dato – eksempelvis 1927. En stor del af de tinglyste servitutter er tinglyst før denne dato, og det er samtidig denne gruppe af servitutter, der ofte uaktuelle og volder landinspektørerne problemer i forbindelse med servitutundersøgelser, bl.a. fordi påtaleberettiget ofte ikke fremgår af servitutdokumentet. Denne ordning vil derfor afhjælpe problemet med uaktuelle servitutter væsentligt.

Det er ikke alle ejendomme, der berøres af matrikulære ændringer, men alle ejendomme handles før eller siden, og derfor synes det fornuftigt at indføre en servitutattest ved ejendomsoverdragelser som supplement til servituterklæringer. Det ser ikke ud til, at den nye servitutattest bliver en realitet i denne ombæring, idet den ikke er indført i det nye lovforslag, men vi ser det som et nødvendigt tiltag for bl.a. at få servitutter stedfæstet på matrikelkortet. Servitutattesten bør udfærdiges af en landinspektør og skal give sælgeren/køberen et fuldkomment billede af de aktuelle og gældende servitutter på ejendommen. I forbindelse med udarbejdelsen af servitutattesten bør alle de aktuelle servitutter stedfæstes på matrikelkortet med udfærdigelse af et e-rids. Ulempen ved servitutattesten er, at det kan være vanskeligt at introducere et helt nyt dokument, og ordningen vil medføre en øget udgift for sælgeren eller køberen. Hvis problemet med uaktuelle servitutter for alvor skal kommes til livs vurderes det imidlertid som et nødvendigt tiltag.

Ifølge lovforslaget vedrørende digital tinglysning skal nye servitutdokumenter angive, om de er tidsbegrænsede. Dette tiltag vil sikre, at servitutter slettes automatisk ved tidsperiodens ophør. Det er imidlertid i langt overvejende grad ændrede forhold på ejendommen, der er skyld i, at servitutter bliver uaktuelle, og

det kan derfor diskuteres, hvor meget dette tiltag vil afhjælpe problemerne med uaktuelle servitutter i byrderubrikken. Det er dog et skridt i den rigtige retning.

### 14.7 Afrunding

I de nedenstående bokse gives der et overblik over de forhold, som er værd at bemærke i forbindelse med udformningen af det nye system til håndtering af servitutter samt vores anbefalinger til den fremtidige stedfæstelse af servitutter.

#### Forhold der er værd at bemærke/notere sig

##### Matrikelkortet som registreringsgrundlag

- Servitutregistreringen skal foregå på matrikelkortets præmisser.
- Matrikelkortet er først og fremmest et juridisk kortværk.
- Matrikelkortet har en meget varierende kvalitet og nøjagtighed.
- Matrikelkortet er et dynamisk kortværk.

##### Stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet

- Der er en række ejendomme, der ikke eksisterer i matriklen, hvorfor en stedfæstelse af de pågældende servitutter ikke kan finde sted på kortet eller kun kan stedfæstes indirekte til et matrikelnummer.

##### Byrderubrikkens brugere

- Private brugere
  - Gruppen har typisk en begrænset viden om servitutter og tinglysning i almindelighed. Gruppen har endvidere typisk en begrænset kortforståelse.
- Offentlige brugere
  - Gruppen bruger typisk byrderubrikken aktivt i forbindelse med arbejdet og anses dermed for at være professionelle brugere. Endvidere benytter gruppen typisk kort og geografiske informationssystemer og har derfor en god kortforståelse.
- Arbejdsrelaterede brugere
  - Landinspektører er bl.a. professionelle brugere både i forhold til byrderubrikken og geografisk stedfæstelse, mens eksempelvis advokater typisk har stor viden om servitutters retsforhold, men begrænset erfaring i forhold til geografisk stedfæstelse.

## Anbefalinger og retningslinier

### Byrderubrikkens fremtidige indhold

- Det anbefales, at '*særlige byrder*', som ikke opnår retsbeskyttelse gennem tinglysning, fjernes fra tingbogen, ligeså snart andre offentlige registre kan overtage registreringen på tilfredsstillende vis.
- På nuværende tidspunkt anbefales det kun at fjerne lokalplaner.

### Stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet

- Servitutter skal stedfæstes efter en af følgende stedfæstelsesmetoder:
  - Etikettemetoden
  - Den topologiske metode
  - Punktmetoden
  - Liniemetoden
  - Areal-/flademetoden
- Det anbefales, at servitutter, der indeholder flere rettigheder med forskellig udstrækning på matrikelkortet, stedfæstes ved hjælp af flere stedfæstelsesmetoder for hver enkelt rettighed, servitutten indeholder.
- Servitutter, der indeholder bestemmelser om respektafstande i forhold til en given genstand, bør vise den geografiske udstrækning af både genstand og respektafstand på matrikelkortet.
- I de tilfælde, hvor en direkte stedfæstelse af en servitut medfører, at servitutarealet berører forkerte ejendomme, bør en af følgende løsninger vælges:
  - a) Servitutten indlægges relativt i forhold til skellene.
  - b) Der gennemføres indledningsvist en ejendomsberigtigelse eller teknisk ændring, hvorefter servitutten stedfæstes med absolutte koordinater.
- Ved stedfæstelse af servitutter efter den direkte stedfæstelsesmetode anbefales det, at servitutarealets grænser registreres på matrikelkortet med anvendelse af koderne: '*Skal følge skel*' eller '*skal ikke følge skel*'.

### Krav til stedfæstelsen

- De private brugere skal have mulighed for via '*tegn-selv-faciliteten*' at udpege hele matrikelflader eller indtegne servituttens beliggenhed med fri hånd ved punkt, linie eller flade.
- I forbindelse med stedfæstelsen skal der endvidere være mulighed for at supplere matrikelkortet med et ortofoto eller teknisk kort.
- Det anbefales, at private brugere stedfæster servitutter uden brug af kodning.
- E-rids bør som minimum suppleres med følgende oplysninger:
  - Dato for stedfæstelsen
  - Løbe-/dagbogsnummer
  - Servituttype/-beskrivelse
  - Tjenende ejendom

- Herskende ejendom/påtaleberettiget
  - Leverandør
  - Stedfæstelsestype
  - Kvalitetsklasse
  - En evt. udløbsdato
- Det anbefales at gå væk fra retningslinierne for standardiserede servitutoskrifter og i stedet give servitutterne en præcis og sigende overskrift for at højne informationsværdien.

### **Oprydning i byrderubrikken**

- Det anbefales, at der gøres en ekstra indsats for at rydde op i byrderubrikken, så den giver et retvisende billede af de gældende servitutter. En eller flere af følgende tiltag kan tænkes anvendt:
  - Udslettelse af ældre servitutter før en given dato eksempelvis 1927
  - Servitutattest ved ejendomsoverdragelser
  - Angivelse af tidsperiode

---

## 15 Konklusion

Tinglysningssystemet står i disse år overfor en reform, hvor formålet er indførelse af digital tinglysning. Tinglysningssystemet har igennem mange år stået sin prøve i praksis og er i sin grundlæggende form virkningsfuldt og sikkert. Reformen drejer sig derfor navnlig om ændringer med hensyn til organiseringen og måden, hvorpå tinglysningsprocessen forløber. Tinglysningssystemet matcher ikke i dens nuværende form et moderne system, og tilgængeligheden til tinglysningsoplysninger er langt fra tilfredsstillende i et nutidigt informationssamfund.

Med den digitale tinglysning bliver der indført krav om, at servitutter som noget helt nyt skal stedsfæstes på baggrund af matrikelkortet. Dette krav er blevet indført uden nærmere overvejelser om, hvordan denne stedsfæstelse skal gennemføres, og hvorvidt den giver anledning til problemfelter, der kræver stillingtagen før en realisering. I nærværende afgangsprøve har vi ønsket at behandle og diskutere forskellige problemfelter, som vi mener, er vigtige at have med i overvejelserne i forbindelse med udformningen af et fremtidigt servituthåndteringsystem. Emneområdet har endvidere stor betydning for landinspektørfaget, idet udfaldet af reformen kan få stor betydning for landinspektørens arbejde med servitutter.

Kravet om visualisering af servitutarealer på matrikelkortet har ledt frem til projektets problemformulering, som er gengivet i nedenstående boks med uddybende underspørgsmål.

Med udgangspunkt i Tinglysningsudvalgets arbejde undersøges, hvilke problemstillinger der fremkommer som konsekvens af de fremtidige krav om stedsfæstelse af servitutter – herunder:

1. Er det muligt at opdele servitutter i klasser, efter hvordan de kan stedsfæstes på matrikelkortet?
2. Hvordan skal de eksisterende servitutter håndteres i relation til kravet om stedsfæstelse?
3. Hvordan sikres ajourføringen af servitutters geografiske udstrækning i forbindelse med matrikulære forandringer, og hvilken betydning får det for landinspektørens arbejde?

4. Hvilke krav bør der stilles i tilknytning til den geografiske stedfæstelse?
5. Hvilke muligheder er der for en oprydning i byrderubrikken, så den fremover giver et retvisende billede af de gældende byrder?

I det følgende vil der blive konkluderet på projektets problemstilling. Dette gøres gennem besvarelse af de fem underspørgsmål, hvor vores anbefalinger til brug for en nærmere fastsættelse af regler vedrørende stedfæstelse af servitutter tillige vil blive fremført.

Er det muligt at opdele servitutter i klasser, efter hvordan de kan stedfæstes på matrikelkortet?

Servitutter kan opdeles i fem forskellige klasser alt efter, hvordan de geografisk relaterer sig til matrikelkortet. Der er dermed fem forskellige stedfæstelsesmetoder, som servitutter kan registreres efter. De fem stedfæstelsesmetoder er:

### Indirekte stedfæstelse

- *Etikettermetoden*, som anvendes, når servituttens indhold hviler på en hel ejendom eller et helt matrikelnummer.
- *Den topologiske metode*, som anvendes, når servituttens indhold relaterer sig til en skellinie.

### Direkte stedfæstelse

- *Punktmetoden*, som anvendes, når servituttens geografiske beliggenhed relaterer sig til et punkt.
- *Liniemetoden*, som anvendes, når servituttens beliggenhed, form og udstrækning kan gengives som en linie.
- *Areal-/flademethoden*, som anvendes, når servituttens indhold relaterer sig til en flade på matrikelkortet.

Endvidere er der servitutter, der ikke lader sig stedfæste på matrikelkortet på grund af, at matriklen og tingbogen opererer med forskellige ejendomsbegreber – henholdsvis en samlet fast ejendom og en bestemt fast ejendom. Dette medfører, at der eksisterer ejendomme i tingbogen, som ikke findes i matriklen, hvorfor servitutter på den pågældende ejendomme ikke kan visualiseres. Det drejer

sig bl.a. om servitutter, der påhviler bygninger på søterritoriet. Endvidere eksistere der i tingbogen ejendomme, der medfører, at der kan være knyttet flere ejendomme til ét og samme matrikelnummer eksempelvis ejerlejligheder, hvorfor servitutter udelukkende kan stedsfæstes gennem den indirekte metode til hele matrikelnummeret.

### **Servitutundersøgelse**

De fem stedsfæstelsesmetoder er blevet verificeret gennem en undersøgelse af 888 tinglyste byrder på 106 tilfældigt udvalgte ejendomme i Aalborg Kommune. Herudover skulle undersøgelsen være med til at påpege eventuelle problemstillinger en stedsfæstelse kan give anledning til samt give os et nødvendigt erfaringsgrundlag vedrørende servitutter.

Undersøgelsen viste, at 68 % af servitutterne skal stedsfæstes ved hjælp af punkt, linie og/eller flade, mens kun 12 % af servitutterne skal stedsfæstes indirekte til skel, en hel ejendom eller et helt matrikelnummer. Det skal imidlertid også siges, at kun et fåtal af servitutterne skal stedsfæstes ved hjælp af punktmetoden. Langt hovedparten af servitutterne, der skal stedsfæstes direkte, relaterer sig til en linie eller flade. Undersøgelsen viste endvidere, at et betydeligt antal servitutter er tinglyst før 1927. Det drejer sig om 15 % af servitutterne på de undersøgte ejendomme.

### **Stedsfæstelsesproblematikker**

I forbindelse med en geografisk stedsfæstelse af servitutter på matrikelkortet kan der opstå situationer, der giver anledning til tvivl om, hvordan stedsfæstelsen skal gribes an. I det følgende opstilles vores anbefalinger til, hvordan de pågældende situationer skal håndteres.

Servitutter der efter deres indhold vedrører flere forhold, der har forskellig udstrækning på matrikelkortet, skal stedsfæstes ved hjælp af flere stedsfæstelsesmetoder.

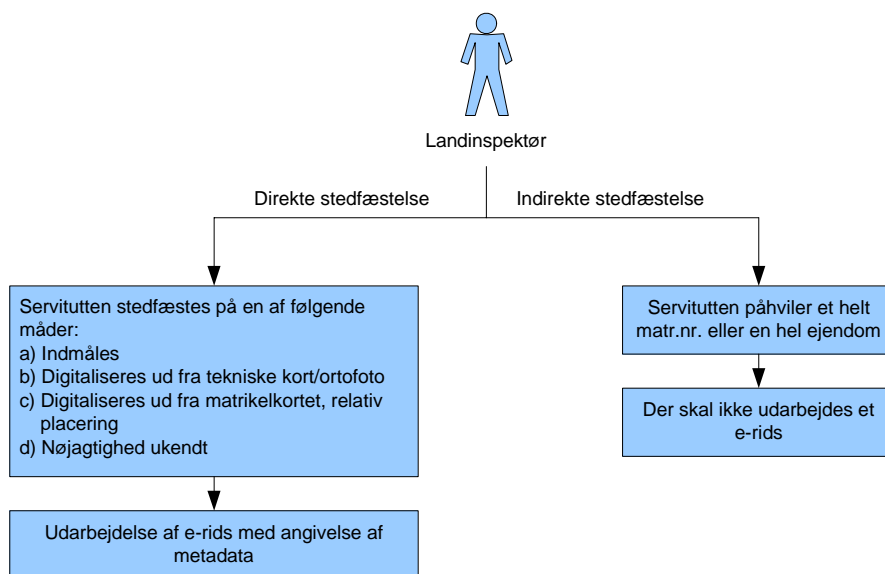
- Vedrører dele af servituttens indhold en linie, mens andre dele vedrører en flade eller et punkt, registreres både linien, fladen og/eller punkt.
- Vedrører dele af servituttens indhold et afgrænset område i form af punkt, linie og/eller flade, mens andre dele vedrører hele ejendommen

eller et helt matrikelnummer, stedfæstes servitutten både direkte ved punkt, linie og/eller flade og indirekte til ejendommen eller matrikelnummeret.

Er der markante uoverensstemmelser mellem matrikelkortet og forholdene i marken, der medfører, at servitutarealet ved en indlæggelse kommer til at berøre ejendomme, som den reelt ikke påhviler, anbefaler vi følgende løsninger:

- Servitutarealet indlægges relativt i forhold til matrikelkortets skelbillede.
- Matriklens skelbillede forbedres ved en ejendomsberigtigelse eller teknisk ændring, hvorefter servitutarealet indlægges korrekt på matrikelkortet.

I den nedenstående figur er processen for landinspektøren i forbindelse med stedfæstelse af nye servitutter illustreret.



Figur 15.1: Landinspektørens stedfæstelse af nye servitutter til tinglysning.

Hvordan skal de eksisterende servitutter håndteres i relation til kravet om stedfæstelse?

Ifølge de nye bestemmelser i lovforslaget skal landinspektøren stedfæste samtlige servitutter, der hviler på en ny udstykning eller areal, der overføres, ved udar-

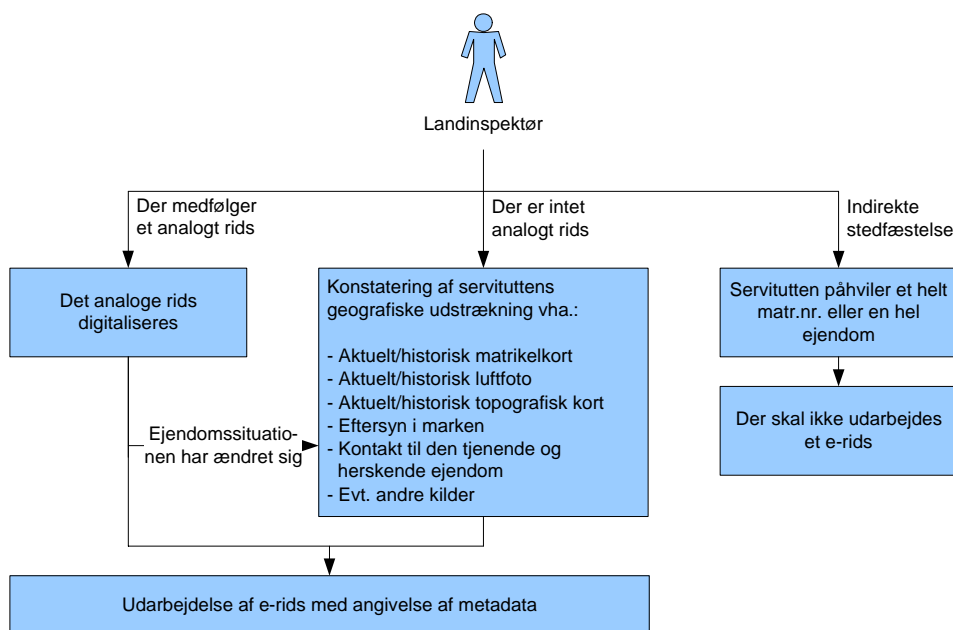


bejdelse af e-rids. Servitutter, der udelukkende vedrører restejendommen skal derimod kun stedsfæstes, hvis den geografiske udstrækning kan fastlægges på baggrund af tingbogen, servitutdokumentet eller oplysninger fra parterne. Der kan af mange årsager være et betydeligt merarbejde forbundet med at skulle stedsfæste eksisterende servitutter for landinspektøren. En stor andel af servitutterne skal stedsfæstes direkte, ca. 15 % er ældre og derfor mere tidskrævende, der eksisterer uaktuelle servitutter i byrderubrikken, og en del af servitutterne har ikke medfølgende tinglysningsrids.

På trods af dette kan det diskuteres, om landinspektøren ikke bør gøre en indsats for at få servitutterne på restejendommen stedsfæstet, idet landinspektøren alligevel ofte er nødsaget til at foretage en undersøgelse af samtlige servitutter på ejendommen for at kunne konstatere, hvilke servitutter, der påhviler den nye udstykning eller arealet, der overføres.

Nogle servitutter er tinglyst med et medfølgende tinglysningsrids, og deres udstrækning er dermed geografisk stedsfæstet på forhånd. En digitalisering af de analoge tinglysningsrids vil ikke medføre en forbedret nøjagtighed, og idet servitutdokumenterne digitaliseres, bliver det muligt at klikke sig ind på de pågældende servitutters tinglysningsrids. For at sikre den bedste information om servitutternes udstrækning bør de analoge tinglysningsrids alligevel digitaliseres, da de efter en digitalisering vil blive sammenholdt med den aktuelle ejendomssituation til forskel fra det analoge rids, som er et statisk billede med ejendomssituationen på tinglysningstidspunktet. Med digitaliseringen af det analoge tinglysningsrids, vil e-ridset få kvalitetsklassen '*nøjagtighed ukendt*'. Det er imidlertid også primært visualiseringen på matrikelkortet, der er vigtig, og servitutarealets sammenstilling med den aktuelle ejendomssituation, hvorfor den absolutte nøjagtighed er knap så vigtig. Endvidere har brugeren mulighed for at klikke sig ind på det analoge tinglysningsrids.

I den nedenstående figur er processen for landinspektøren i forbindelse med stedsfæstelse af eksisterende servitutter illustreret.



**Figur 15.2: Landinspektørens stedfæstelse af eksisterende servitutter.**

Hvordan sikres ajourføringen af servitutters geografiske udstrækning i forbindelse med matrikulære forandringer, og hvilken betydning får det for landinspektørens arbejde?

Matrikelkortet er et dynamisk kortværk, og det kan give anledning til en del udfordringer med hensyn til ajourføring af servitutters geografiske udstrækning ved ejendomsberigtigelser og tekniske ændringer, hvis servituten er stedfæstet til skellinier. For at tage højde for denne dynamik anbefaler vi, at servitutternes grænselinier tildeles en kode efter de samme principper, som grænserne ved de offentligretlige rådighedsindskrænkninger, der registreres på matrikelkortet i dag. Det betyder, at liniestykkerne bliver kodet: *'Skal følge skel'* eller *'skal ikke følge skel'*, og det sikres dermed, at grænserne følger med på kortet eller forbliver fastholdt ved ejendomsberigtigelser og tekniske ændringer.

Ved en fremtidig ejendomsberigtigelse eller teknisk ændring vil denne kodning af servitutter betyde, at landinspektøren skal være opmærksom på de byrder, der er stedfæstet i området. I forbindelse med ændring af ejendomsgrænser kan der

blive tale om, at servitutgrænser skal flyttes med på kortet, og det vil være landinspektørens opgave, at få disse grænser opdateret.

Kravet om stedfæstelse af eksisterende servitutter på nye udstykninger og arealer, der overføres, vil i de kommende år medføre, at landinspektøren får en øget arbejdsbyrde i forbindelse med udarbejdelse af servituterklæringer. Ved fremtidige servitutfordelinger er der mange nye forhold, som landinspektøren skal være opmærksom på. Servitutter, der er stedfæstet direkte på matrikelkortet, er nemme at fordele, idet det ud fra kortgrundlaget kan konstateres, om servituttens hviler på det udstykkede/overførte areal eller ej. Servitutter, der er stedfæstet indirekte til en ejendom eller matrikelnummer, kræver imidlertid en konkret stillingtagen fra landinspektøren ud fra servituttens nærmere indhold. Ved en udvidelse af ejendommen/matriklen skal disse servitutter eventuelt stedfæstes direkte ved en flade, der dækker den oprindelige udstrækning af ejendommen eller matrikelnummeret, og dermed må landinspektøren udarbejde nyt e-rids til den pågældende ejendom. Den geografiske stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet vil derfor ikke blive så automatiseret, at landinspektørens servituterklæring overflødiggøres, men det bliver helt klart lettere at fordele de servitutter, der er stedfæstet direkte. På langt sigt vil en stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet dermed være en stor fordel for landinspektøren.

Der vil sandsynligvis ske færre fejl i forbindelse med servitutfordelinger på længere sigt, da landinspektøren ikke først skal konstatere servitutternes beliggenhed ud fra en nærmere undersøgelse, men i stedet kan se dens udstrækning på matrikelkortet. Endvidere vil der sandsynligvis være færre tilfælde, hvor landinspektøren overfører en servitut af 'sikkerhedsmæssige' grunde, hvilket er med til at forhindre, at en ejendom bliver pålagt byrder, der reelt ikke vedrører ejendommen.

Hvilke krav bør der stilles i tilknytning til den geografiske stedfæstelse?

Formålet med at stedfæste servitutter på matrikelkortet er efter vores opfattelse at give brugerne af byrderubrikken et overblik over, hvor servitutterne geografisk hviler på en ejendom. Det vil sige, at det primære mål er en skitse-mæssig stedfæstelse af servitutter på baggrund af matrikelkortet, og vi mener ikke, at det

giver anledning til at opstille detaljerede krav til nøjagtigheden af stedfæstelsen. Endvidere vil krav til nøjagtigheden medføre en øget arbejdsbyrde i forbindelse med stedfæstelsen, og det vil endvidere afskære visse brugere fra at kunne forestå en sådan. Løsningen vil dermed ikke blive hverken enkel eller operationel.

Når der ikke sættes krav til nøjagtigheden af stedfæstelsen vil denne komme til at afhænge af, hvor godt brugerne formår at stedfæste den enkelte servitut på matrikelkortet. Private brugere er den gruppe, der besidder mindst faglig og teknisk indsigt i forhold til tinglysning af servitutter og deres stedfæstelse. Endvidere har de typisk en begrænset kortforståelse. De private brugere bør igennem *'tegn-selv-faciliteten'* i tinglysningssystemet have mulighed for at stedfæste servitutter ud fra den aktuelle ejendomssituation enten ved at udpege hele ejendomme eller matrikelflader eller ved at tegne punkter, linier og/eller flader med fri hånd. Ved at give mulighed for at tegne punkter, linier og flader opnås den størst mulige information om servituttens udstrækning, men nøjagtigheden må i disse situationer opfattes som ukendt. Da det ikke kan forventes, at private brugere har den fornødne faglige indsigt i matrikulære forhold og forandringer, bør de ikke foretage en kodning af servitutarealets grænser til brug for en fremtidig ajourføring. I stedet bør stedfæstelsen ske uden kodning, og landinspektøren må ved senere matrikulære forandringer på ejendommen pålægge grænserne kode efter servituttens nærmere indhold.

Indlæggelse af servitutarealer på matrikelkortet kan tænkes foretaget på en af følgende måder afhængig af, om det er en privat eller professionel bruger, der forestår stedfæstelsen, og om det er stedfæstelse af en eksisterende servitut med/uden analogt tinglysningsrids eller en ny servitut:

- a. Opmålt
- b. Digitaliseret ud fra teknisk kort eller ortofoto
- c. Digitalisering ud fra matrikelkort
- d. Nøjagtighed ukendt

I forbindelse med stedfæstelse af servitutter skal der være krav om afgivelse af en række informationer til supplerende af e-ridset om stedfæstelsens oprindelse, kvalitet m.m. Disse oplysninger skal bl.a. angive, hvilken nøjagtighed man kan

forvente af stedfæstelsen. Efter vores vurdering bør følgende oplysninger som minimum fremgå af ridset: *Dato for stedfæstelsen, løbe-/dagbogsnummer, servituttype/-beskrivelse, tjenende ejendom, herskende ejendom/påtaleberettiget, leverandør, stedfæstelsestype, kvalitetsklasse og evt. udløbsdato.*

Hvilke muligheder er der for en oprydning i byrderubrikken, så den fremover giver et retvisende billede af de gældende byrder?

Der bør efter vores mening ske en oprydning i byrderubrikken, så der fremover er sikkerhed for, at det kun er de gældende dokumenter, der findes tinglyst i akten. Med den øgede tilgængelighed, der følger af en digitalisering af tinglysningssystemet og kravet om stedfæstelse af servitutter på matrikelkortet, vil brugerne givetvis også stille større krav til et retvisende billede af de gældende servitutter.

Der er følgende muligheder for en oprydning i byrderubrikken, der alle vil medføre, at oprydningen sker over tid:

- Der gennemføres en udslettelse af servitutter før en given dato eksempelvis 1927, der ikke genbekræftes efter en bekendtgørelse.
- Landinspektører udarbejder en servitutattest i forbindelse med ejendomsoverdragelser, der giver et fuldkomment billede af de gældende servitutter. Servitutterne stedfæstes samtidig på matrikelkortet.
- Ved tinglysning af nye servitutter skal det angives, hvis servitутten er tidsbegrænset, så servitутten automatisk bliver udslettet ved tidsperiodens ophør, medmindre servitутten er blevet gentinglyst.

Det anbefales, at alle tre tiltag anvendes. Den generelle udslettelse af ældre servitutter vil afhjælpe problemet med uaktuelle servitutter væsentligt, da en stor del af de uaktuelle servitutter kommer fra denne gruppe. Ordningen synes derfor at være effektiv. Samtidig vil en servitutattest ved ejendomsoverdragelser supplere den eksisterende servitutundersøgelse ved matrikulære forandringer. Det er ikke alle ejendomme, der berøres matrikulært, hvorfor servitutattesten vil opfange disse ejendomme. Det ser ikke ud til at denne ordning kommer med i denne omgang, da muligheden for indførelse af en servitutattest ikke er medtaget i

lovforslaget. Hvis der skal ske en stedfæstelse af eksisterende servitutter på samtlige ejendomme over tid, er der dog behov for et sådan tiltag. Det kan diskuteres, hvor effektiv den sidste løsning er, da servitutter ofte bliver uaktuelle pga. ændrede forhold på ejendommen.

Ændringen af det nuværende tinglysningssystem til et digitalt system er en naturlig konsekvens af samfundsudviklingen, som stiller stadig større krav til en effektiv offentlig forvaltning samt tilgængelighed til information. En stedfæstelse af servitutter er et element i denne information, som i vores øjne i høj grad vil højne tingbogens informationsværdi. Forandringsprocessen er dog ikke grebet an på en hensigtsmæssig måde, da der fra politisk side er kommet krav om stedfæstelse, uden det nærmere er blevet diskuteret, hvordan dette kan gøres praktisk håndterbart. Vi mener dog, der er gode muligheder for at udforme et fornuftigt og enkelt system til håndtering af servitutter, hvor en stedfæstelse af servitutters udstrækning kan blive operationel for alle brugergrupper. Dette er nødvendige forudsætninger for at sikre en hensigtsmæssig stedfæstelse af servitutter i et fremtidigt digitalt tinglysningssystem.

---

## 16 Perspektivering

De fremtidige krav om geografisk stedfæstelse af servitutter udgør kun en mindre del af den omfattende reform af tinglysningsystemet. Helt overordnet har tinglysningsreformen til formål at frembringe et moderne og effektivt tinglysningsystem i Danmark, som i vid udstrækning skal være baseret på digitale dokumenter. Reformarbejdet har efterhånden været længe undervejs, men den 2. juni 2006 blev en væsentlig milepæl passeret, da lovforslag nr. 199/2006 om digital tinglysning blev endelig vedtaget i Folketinget med opbakning fra alle partier. Den samme dag blev lovforslag nr. 168/2006 om politi- og domstolsreformen vedtaget. Et lovforslag, som skal ses i nær tilknytning til lovforslaget om digital tinglysning, da den indeholder bestemmelser om den fremtidige organisering og varetagelse af tinglysningsopgaven. Her kan bl.a. nævnes udpegningen af Hobro som hjemby for den særlige tinglysningsret, der skal varetage tinglysningsopgaven for hele landet.

Imidlertid er der stadig meget arbejde, der skal udføres, inden visionen om digital tinglysning er realiseret. Det næste skridt er at få tilpasset kravspecifikationen for systemet, så den kan udgøre udbudsmaterialet til den kommende udbudsrunde, hvor der skal vælges en leverandør, der skal stå for selve systemudviklingen. I den foreløbige kravspecifikation fremgår det af den overordnede tidsplan, at der skal ske kontraktindgåelse i november 2006, og hele det digitale tinglysningsystem skal være klar til idriftsættelse i marts 2008. [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006, s. 23-25]

Moderniseringen af tinglysningsvæsenet medfører uden tvivl en øget tilgængelighed til tinglysningsdata for både professionelle brugere, men også for almindelige borgere som ønsker information om ejendomsrelaterede forhold. Denne udvikling er i tråd med den generelle udvikling inden for resten af ejendomsdataområdet, hvor digital forvaltning er prioriteret højt i disse år.

### 16.1 Udviklingstendenser på ejendomsdataområdet

Det matrikulære system og tinglysningsystemet har gennem tiden fået en langt bredere anvendelse end det oprindeligt var tiltænkt. Muligheden for at anvende

stedefæstede servitutter sammen med andre ejendomsdata vil endvidere være et væsentligt skridt hen mod det, som fra flere sider er blevet kaldt den multifunktionelle matrikel.

Stig Enemark, Aalborg Universitet, behandler emnet om matriklens rolle og funktion i sin artikel *Den multi-funktionelle matrikel* fra Perspektiv nr. 1, 2002. Her beskriver han bl.a., hvordan ejendomsregistreringens rolle har ændret sig i takt med samfundsudviklingen. Fra at danne grundlag for beskatning og sikring af rettigheder til jord, har ejendomsregistreringens rolle udviklet sig til i dag at servicere behovet for en omfattende information omkring arealanvendelsen og andre ejendomsrelaterede forhold – og som Enemark påpeger, gør informationsteknologien denne udvikling mulig. [Enemark, 2002, s. 29]

Enemark fremhæver, hvordan det matrikulære system kan betragtes som en grundlæggende infrastruktur, der servicerer fire vigtige funktioner i samfundet, nemlig sikring (tinglysning) af rettigheder, vurdering og beskatning af fast ejendom, planlægning og styring af arealanvendelsen og endeligt gennemførelse af bygge- og anlægsarbejder. [Enemark, 2002, s. 29]

Som Enemark påpeger i sin artikel har det matrikulære system en multifunktionel rolle. Den indgår i langt større sammenhænge og bruges i kombination med forskellige kort og registerdata som grundlag for håndtering af et velfungerende ejendomsmarked og en effektiv forvaltning af vores areal og naturressourcer. [Enemark, 2002, s. 31]

Eksempelvis anvender kommuner og amter det matrikulære system i deres daglige administration – f.eks. i planlægning og arealforvaltning. Kommuner og amter gør ligeledes informationer om ejendomsretlige bindinger tilgængelig for borgerne på deres hjemmesider. Den enkelte borger har mulighed for via søgning på bl.a. adresse eller matrikel at se sin ejendom på et kortværk, tilknyttet forskellige data, og herved få ejendomsrelaterede oplysninger om sin ejendom.

Adgangen til ejendomsrelateret information er i vid udstrækning tilgængelig for borgerne via selvbetjeningsløsninger på internettet, hvor der kan trækkes oplysninger fra flere centrale ejendomsregistre. Hermed kan informationer tilknyttet



den enkelte ejendom tilgås fra en enkelt indgang, selvom oplysningerne organisatorisk er placeret ved forskellige ministerier. På nuværende tidspunkt står OIS – den Offentlige InformationsServer – som den mest fremtrædende tjeneste, der tilbyder borgerne en samlet indgang til de oplysninger, som staten, amterne og kommunerne har registreret om den enkelte ejendom. Tjenesten administreres af Erhvervs- og Byggestyrelsen. OIS er under stadig udvikling, og det seneste tiltag er, at det nu er muligt for ejere at se en uofficiel kopi af tingbogsattesten for deres ejendom på OIS. Endvidere er der åbnet en betalingsadgang til tingbogens data, hvormed det er muligt at købe en uofficiel kopi af enhver tingbogsattest. OIS-løsningen skal ikke ses som den perfekte serviceportal på ejendomsområdet, men den giver borgeren en række muligheder, som tidligere ikke har været tilgængelig. [OIS, 2006]

Der er således tale om øget tilgængelighed til ejendomsrelateret information for den enkelte borger, hvilket understøtter strategien om digital forvaltning. Regeringen, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune har i fællesskab udarbejdet en strategi for digital forvaltning i den offentlige sektor i perioden 2004-06. Heraf fremgår følgende vision for digital forvaltning:

*Digitalisering skal være med til at skabe en effektiv og sammenhængende offentlig sektor, som leverer service og kvalitet på et højt niveau og sætter borgere og virksomheder i centrum.* [Regeringen et al., 2004]

Som beskrevet i Videnskabsministeriets IT-arkitektur drejer digital forvaltning sig bl.a. om, at borgeren kan søge relevant information og ordne sit ærinde med det offentlige, så det er lettest for borgeren. [Videnskabsministeriet, 2004] Digital forvaltning drejer sig imidlertid også i høj grad om en effektiviseringsgevinst for det offentlige.

Digital forvaltning ses realiseret hos mange offentlige instanser i form af f.eks. elektronisk sagsstyring, modtagelse og afsendelse af elektronisk post, digitale selvbetjeningsløsninger osv. I denne sammenhæng kan nævnes indberetning, ændring eller godkendelse af selvangivelse ved hjælp af TastSelv på internettet, som 700.000 borgere i år 2006 har benyttet sig af. Dette er en stigning på 27 %, i

forhold til 2005, hvilket må siges at indikerer, at danskerne tager godt imod denne form for service. [Den Digitale Taskforce, 2006]

KMS har ligeledes et mål om, at der skal etableres fuld digital forvaltning i den matrikulære proces. I den forbindelse kan nævnes miniMAKS, som skal gøre KMS i stand til i langt højere grad at udnytte de digitale data fra MIA. Dog understøtter miniMAKS ikke fuld digital forvaltning i forhold til matrikulær sagsbehandling i første omgang, men KMS ønsker i samspil med PLF, at arbejde for at dette kan gennemføres. [KMS, 2006 B]

Stedfæstelse af servitutter kan således ses som et led i digital forvaltning, hvor tilgængelighed og service for den enkelte borger er i højsædet. Dette kan igen ses i sammenhæng med den teknologiske udvikling, som netop har åbnet muligheden for formidling af information ad nye veje. I og med at flere og flere borgere har adgang til internettet, vil der også være et større og større behov for informationssøgning, men også automatisk større krav til kvaliteten af de informationer, der stilles til rådighed.

---

## 17 Litteraturfortegnelse

### [Andersen, 2003]

Andersen, Ib, *Den skinbarlige virkelighed – vidensproduktion inden for samfundsvidenskaberne*, Samfundslitteratur, 2. udgave, 2003

### [Boeck, 2002]

Boeck, Anne Birte, *Lov om planlægning med kommentarer*, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2002

### [Buhl, 2001]

Buhl, Lars, *Registrering af offentligretlige rådighedsindskrænkninger i matriklen*, Juristen nr. 10, 2001

### [Clausen, 2003]

Clausen, Christian Bech, *Uaktuelle servitutter i tinglysningssystemet*, Aalborg Universitet, 2003

### [Daughjerg og Hansen, 2000]

Daughjerg, Poul; Hansen, Knud Villemoes, *Ejendomsdata*, Kort & Matrikelstyrelsen, 2000

### [Devoteam Fischer & Lorenz, 2006]

Devoteam Fischer & Lorenz, *Bilag 2: Foreløbig kravspecifikation for det kommende system til elektronisk tinglysning (e-TL)*, dokumentet er udarbejdet for Domstolsstyrelsen, Tinglysningssekretariatet, 31. maj 2006

URL: <http://www.e-tl.dk/ref.aspx?id=12661> (03.06.06)

### [Den Digitale Taskforce, 2006]

Den Digitale Taskforce, *Videncenter om digital forvaltning*,

URL: <http://www.e.gov.dk/> (8.6.2006)

### [Enemark, 2002]

Enemark, Stig, *Den multi-funktionelle matrikel*, Geoforum Perspektiv nr. 1, 2002

URL: [http://www.geoforum.dk/Files/Filer/Perspektiv/Perspektiv\\_1\\_Den\\_multi.pdf](http://www.geoforum.dk/Files/Filer/Perspektiv/Perspektiv_1_Den_multi.pdf)

**[Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2001]**

Erhvervs- og Boligstyrelsen, Plansystemgruppen, *Plandata i Danmark*, 2001

URL: <http://www.ebst.dk/file/3494/Plandata.pdf> (10.05.2006)

**[Evald, 1992]**

Evald, Jens, *Dansk servitutret*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992

**[Evald, 2000]**

Evald, Jens, *Retskilderne og den juridiske metode*, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2000

**[Eyben, 1978]**

Eyben, W. E. von, *Dansk miljøret, bind IV, Ekspropriation og andre emner*, Akademisk Forlag, 1978

**[Eyben, 2001]**

Eyben, Bo von; Eyben, W.E. von, *Juridisk ordbog*, 11. udgave, Forlaget Thomson A/S, 2001

**[Eyben et al., 2003]**

Eyben, Bo von; Mortensen, Peter; Pagh, Peter, *Fast ejendom – rådighed og regulering*, 2. udgave, Forlaget Thomson - GadJura, København, 2003

**[Friis Jensen, 2001]**

Friis Jensen, Orla, *Miljøretten I – Almindelige emner*, Kap. 2: Ejendomsret og miljøret, red. af Ellen Margrethe Basse, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2001

**[Geoforum, 2005]**

Geoforum Danmark, Udgivelse nr. 70, PlansystemDK - *nyt plansystem for digitale plandata*, 2005, URL: [http://www.geoforum.dk/Files/Filer/geoforumdk/70\\_skaerm.pdf](http://www.geoforum.dk/Files/Filer/geoforumdk/70_skaerm.pdf)

**[Hansen og Ullvit, 1998]**

Hansen, Susanne, Ullvit, Jørgen, *Stedfæstelse af servitutter – Et problem? – og en løsning*, Matrikulær Informatik, Aalborg Universitet, 1998

**[Heering et al., 1980]**

Heering, Niels; Christensen, Allan Lund, *Udrensningsspørgsmål*, Justitia, 6. årgang, Juristforbundets Forlag, 1980

**[Illum, 1943]**

Illum, Knud, *Servitutter*, Nyt Nordisk Forlag, 1943

**[Illum, 1976]**

Illum, Knud, *Dansk Tingsret*, 3. udgave, Juristforbundets Forlag, 1976

**[Illum, 1994]**

Illum, Knud, *Tinglysning*, 7. udgave ved Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund og Hans Willumsen, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994

**[IT- og Telestyrelsen, 2006 A]**

IT- og Telestyrelsen, OIO - *Kataloget over offentlige it-standarder*,

URL: [http://interoperabilityframework.info/Dansk/Tekniske\\_standarder/Forretningsomr\\_\\_despecifikke\\_standar der/Geografisk\\_Information/](http://interoperabilityframework.info/Dansk/Tekniske_standarder/Forretningsomr__despecifikke_standar der/Geografisk_Information/) (31.05.06)

**[IT- og Telestyrelsen, 2006 B]**

IT- og Telestyrelsen, *Metadata – et spørgsmål om brugernes vej til information*,

URL: <http://www.netsteder.dk/raad/metadata/index.html> (27.05.06)

**[Iversen et al., 2003]**

Iversen, Bent et al., *Dansk Privat Ret*, 13. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003

**[Jacobi, 1999]**

Jacobi, Ole, *GIS i Danmark II – Datakvalitet*, red. Balstrøm, Thomas; Jacobi, Ole; Sørensen, Esben Munk, Teknisk Forlag A/S, 1999

**[Jensen, 1997]**

Jensen, Bent Hulegaard, *GIS i Danmark I – Georeferencen*, red. Balstrøm, Thomas; Jacobi, Ole; Sørensen, Esben Munk, Teknisk Forlag A/S, 1997

**[Karnov, 2006]**

Karnov Online, Westlaw Danmark, Lovkommentar til grundbyrdeloven

**[KMS, 1999]**

Kort & Matrikelstyrelsen, *Det digitale Matrikelkort, ajourføringsvejledning*, 1999

**[KMS, 2002]**

Kort & Matrikelstyrelsen, *Matrikelkortet - brugervejledning*, revideret udgave 2002

URL: [ftp://ftp2.kms.dk/download/pdf/vejledning\\_matrikel.pdf](ftp://ftp2.kms.dk/download/pdf/vejledning_matrikel.pdf)

**[KMS, 2003 A]**

Kort & Matrikelstyrelsen, *Digital indberetning af fredskov*, 2003

URL: <ftp://ftp.kms.dk/download/pdf/fredskov.pdf> (21.04.2006)

**[KMS, 2003 B]**

Kort & Matrikelstyrelsen, Notat til praktiserende landinspektører, *Regler for håndtering af strandbeskyttelseslinien i matrikulære sager*, 4. februar 2003

URL: [ftp://ftp2.kms.dk/download/pdf/Notat\\_regler\\_sbl.pdf](ftp://ftp2.kms.dk/download/pdf/Notat_regler_sbl.pdf) (21.04.2006)

**[KMS, 2005]**

Kort & Matrikelstyrelsen, Notat udarbejdet som oplæg til workshop d. 7. oktober 2005: *Metodeudvikling til forbedring af matrikelkortet*, URL: <ftp://ftp.kms.dk/MFM/> (21.04.2006)

**[KMS, 2006 A]**

Kort & Matrikelstyrelsen, *Fart på UTM/EUREF89 – og DVR90*, 2006, URL:

[http://www.kms.dk/NR/ronlyres/E56CADE1-3FE7-4A9D-8AB6-723FB26FD33F/0/fartpaUTMEUREF\\_feb2006r.pdf](http://www.kms.dk/NR/ronlyres/E56CADE1-3FE7-4A9D-8AB6-723FB26FD33F/0/fartpaUTMEUREF_feb2006r.pdf)

**[KMS, 2006 B]**

Kort & Matrikelstyrelsen, *Resultatkontrakt 2006 for Kort & Matrikelstyrelsen*, 2006,

URL:<http://www.kms.dk/NR/ronlyres/19D9A5E4-64B6-4964-B375-9F1893845D3D/0/resultatkontrakt.pdf>  
(7.6.2006)

**[Kruse, 1923]**

Vinding Kruse, Fr., *Tinglysning – Samt nogle spørgsmål i vor realkredit*, 1923

**[Lambrethsen et al., 2004]**

Lambrethsen, Jacob, Eriksen, Jens E., Eriksen, Thomas, *Servitutregistrering – ind i det 21. århundrede*, Aalborg Universitet, 2004

**[Longley et al., 2001]**

Longley, Paul A.; Goodchild, Michael F.; Maguire, David J.; Rhind, David W.: *Geographic Information Systems and Science*, John Wiley & Sons, Ltd, 2001

**[Marke og Ravnkjær, 1939]**

Marke, A. W. og Ravnkjær, Palle, 1939, *Den lille Salmonsens - Bind VI*, J. H. Schultz Forlag

**[Miljøstyrelsen, 2000]**

Miljøstyrelsen, Miljø- og Energiministeriet, *Vejledning fra miljøstyrelsen Nr. 8 2000*, Kortlægning af forurenede arealer

URL: <http://www.mst.dk/udgiv/publikationer/2000/87-7944-331-1/pdf/87-7944-331-1.pdf> (17.04.2006)

**[Mortensen, 2001]**

Mortensen, Peter, *Tinglysning – rettigheder over fast ejendom*, Forlaget Thomson A/S, København, 2001

**[Neergaard, 2003]**

Neergaard, Helle, *Udvælgelse af cases i kvalitative undersøgelser*, Samfundslitteratur, 2003

**[Nielsen, 2000]**

Nielsen, Niels Rohde, *Ejendomsændringer i det 20. århundrede*, red. Esben Munk Sørensen, Den danske Landinspektørforening, 2000

**[Nordea, 2004]**

Nordea Bank Danmark A/S, *Om ejerbolig*, 6. udgave, 2004

**[OIS, 2006]**

Den offentlige informationsserver, URL: [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk) (7.6.2006)

**[Pedersen, 1981]**

Pedersen, V.E., *Lærebog i Matrikelvæsen – 1. del Matrikelvæsenets historie*, 3. udgave ved Johs. Steffensen, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, 1981

**[Ramhøj, 2001]**

Ramhøj, Lars, *Servituthåndhævelse*, U.2001B.176

**[Ramhøj, 2004 A]**

Ramhøj, Lars, *Matrikulær Sagsudarbejdelse*, 5. udgave, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, 2004

**[Ramhøj, 2004 B]**

Ramhøj, Lars, *Synbarhed og hævd*, U.2000B.25

**[Regeringen et al., 2004]**

Regeringen, KL, Amdsrådsforeningen, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, *Den offentlige sektors strategi for digital forvaltning 2004-06 - realisering af potentialet*, URL: [http://e.gov.dk/uploads/media/strategi\\_for\\_digital\\_forvaltning\\_2004\\_06.pdf](http://e.gov.dk/uploads/media/strategi_for_digital_forvaltning_2004_06.pdf)

**[SNS, 2006]**

Skov og Naturstyrelsen, *Natur- og vildtreservater*, URL: <http://www.skovognatur.dk/Emne/Naturbeskyttelse/Naturomraader/Reservater/> (21.04.2006)

**[Sørup Hansen, 2006]**

E-mail korrespondance med Dommer Søren Sørup Hansen den 02.06.2006, E-mailen kan findes på den medfølgende Cd-rom

**[Vejdirektoratet, 2006]**

Vejdirektoratet, Artikel: *Amternes myndighedsdata digitaliseres*  
URL: <http://www.vejsektoren.dk/wimpprint.asp?page=document&objno=149178> (21.04.2006)

**[Videnskabsministeriet, 2004]**

Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, *It-arkitektur -en forudsætning for digital forvaltning*

**[Willumsen, 1997]**

Willumsen, Hans, *Tinglysningsloven med kommentarer*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997

**[Willumsen, 2004]**

Willumsen, Hans, *Lærebog i tinglysning – fortrinsvis med henblik på fast ejendom*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2004

**[Wulff et al., 1997]**

Wulff, Helge; Jørgensen, Christian; Mortensen, Peter, *Jordlovgivning*, 1. udgave, GadJura, 1997

## **Lovregister**

*Arbejderboligloven*, Lovbekendtgørelse 1997-05-16 nr. 344 om arbejderboliger på landet



*Grundbyrdeloven*, Lov 1918-09-28 nr. 505 om afløsning af grundbyrder

*Lov om jagt og vildtforvaltning (LJV)*, Lovbekendtgørelse 1997-01-28 nr. 114 om jagt og vildtforvaltning

*Jordforureningsloven*, Lov 1999-06-02 nr. 370 om forurennet jord

*Jyske lov (JL)*, 1-37, 1241

*Landbrugsloven*, Lov 2004-06-09 nr. 435 om landbrugsejendomme

*Lensafløsningslovens*, Lovbekendtgørelse 1986-09-16 nr. 638 om lens, stamhuses og fideikommisgodsers samt de herhen hørende fideikommiskapitalers overgang til fri ejendom

*Naturbeskyttelsesloven (NBL)*, Lovbekendtgørelse 2004-08-18 nr. 884 om naturbeskyttelse

*Planloven (PL)*, Lovbekendtgørelse 2004-08-18 nr. 883 om planlægning

*Privatvejsloven (PVL)*, Lovbekendtgørelse 1999-08-19 nr. 670 om private fællesveje

*Retsplejeloven (RPL)*, Lovbekendtgørelse 2005-09-27 nr. 910 om retspleje

*Skovloven (SL)*, Lov 2004-06-09 nr. 453 om skove

*Statshusmandsloven*, Lovbekendtgørelse 1948-06-09 nr. 339

*Lov om stormflod og stormfald*, Lov 2000-05-17 nr. 349 om stormflod og stormfald

*Tinglysningsloven (TL)*, Lovbekendtgørelse 1986-09-15 nr. 622 om tinglysning

*Udstykningsloven (UL)*, Lovbekendtgørelse 2003-06-12 nr. 494 om udstykning og anden registrering i matriklen

*Vejloven (VL)*, Lovbekendtgørelse 1999-08-19 nr. 671 om offentlige veje

*Vejrettighedsloven (VRL)*, Lov 1938-04-13 nr. 143 om private vejrettigheder

**[Lov om edb i tinglysningen m.v., 1992]**

Lov 1992-04-29 nr. 281 om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven m.v. (edb i tinglysningen og registrering af visse rettigheder i biler)

**[Cirkulærskrivelse til tinglysningskontorerne, 1988]**

Cirkulære 1988-09-30 nr. 11304 om cirkulærskrivelse til tinglysningskontorerne

**[Cirkulære om tinglysning i den elektroniske tingbog, 1995]**

Cirkulære 1995-12-15 nr. 190 om tinglysning i den elektroniske tingbog

**[Betænkning nr. 1093, 1987]**

Justitsministeriets arbejdsgruppe vedrørende edb i tinglysningen, *Betænkning om EDB i tinglysningen*, betænkning nr. 1093/1987, Statens Informationstjeneste

**[Betænkning nr. 1394, 2000]**

Justitsministeriets udvalg, *Betænkning om papirløs tinglysning*, betænkning nr. 1394/2000, Statens Informationstjeneste

**[Betænkning nr. 1461, 2005]**

Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, *Betænkning om varetagelse af tinglysningsopgaven*, betænkning nr. 1461/2005

**[Betænkning nr. 1471, 2006]**

Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, *Betænkning om digital tinglysning*, Betænkning nr. 1471/2006

**Sagsregister**

KFE 1987.109

U.1956.975

U.1964.483 Ø

U.1965.363 Ø

U.1967.423 Ø

U.1969.888 V

U.1979.793 Ø

U.1982.1042/1V

U.1983.306/2H

U.1989.1029 V

## Bilagsoversigt

- A. Offentligretlige rådighedsindskrænkninger
- B. Matrikelkortet i et historisk perspektiv
- C. Eksempler på servitutters stedfæstelse
- D. Cd-rom
  - a. Registreringsskema for servitutundersøgelse
  - b. Liste over ejerlav i Aalborg Kommune
  - c. Uofficielle tingbogsattester for de undersøgte ejendomme
  - d. E-mail korrespondance med dommer Søren Sørup Hansen



# Bilag A

## Offentligretlige rådighedsindskrænknings



---

## **Bilag A – Offentligretlige rådighedsindskrænkninger**

### **Fredskovspligt**

Fredskovspligtens oprindelige formål var at sikre Danmarks forsyning med træ. I dag er størstedelen af de danske skove pålagt fredskovsnotering, hvilket betyder, at de skal drives efter skovlovens bestemmelser. Indtil 1996 var registreringer af fredskov ikke samlet i et register, men i forbindelse med ændringen af skovloven i 1996 blev matrikelregistret det centrale register for fredskovsnoteringen og fremtidige noteringsændringer. Fredskovskonstateringen blev afsluttet i 1999, således at registreringen af fredskovsarealer i matriklen er landsdækkende.

Indberetning af ændringer i fredskovsnoteringen foretages digitalt af Statsskov-distrikterne via Kort & Matrikelstyrelsens hjemmeside på standardblanketter. Indberetningen skal bl.a. indeholde oplysninger om matrikelnummer, og kun hvis noteringen vedrører en del af et matrikelnummer, skal der medsendes en fil, som viser udstrækningen af fredskovsarealet – helst angivet med systemkoordinater. [KMS, 2003 A]

Hjemmelsgrundlaget for denne registrering i matriklen findes i skovlovens § 41, stk. 1. Kort & Matrikelstyrelsen oplyser efter lovens § 42, stk. 2 tinglysningsdommeren om ændringer til fredskovspligten, som herefter foretager notering i tingbogen på de ejendomme, som helt eller delvis er omfattet af fredskovpligt efter skovlovens § 3.

### **Majoratsforpligtelse**

Majoratsforpligtelsen har til formål at sikre, at de samlede skovstrækninger, der hører under de nuværende majorater, bevares under den samme ejer som samlede ejendomme. Bestemmelsen var tidligere at finde i lensafløsningslovens § 5, men blev i 2004 overført til skovlovens § 7, stk. 1. Skovarealer, der er noteret som majoratsskov, er endvidere fredskovspligtige efter skovlovens § 3, stk. 1, nr. 2. Hvis majoratsbåndet ophæves, bliver der i stedet pålagt fredskovsnotering jf. skovlovens § 41.

Majoratsforpligtelsen registreres i matriklen og noteres i tingbogen, men bliver ikke vist på matrikelkortet. Registreringen angiver om forpligtelsen omfatter hele matrikelnummeret eller kun en del af det.

### **Stormflod og stormfald**

Loven har til formål at sikre genetablering af områder, som har været ramt af enten stormflod eller stormfald. Stormflod er, når vandet går over sine bredder, og dermed regulerer loven erstatninger på bl.a. fast ejendom, løsøre m.m. Mens stormfald er, når større skovarealer vælter, og dermed regulerer loven erstatninger til gentilplantning m.m. Loven administreres af Stormrådet, men hører under Økonomi- og Erhvervsministeren. Arealer, hvor der er sket stormflod eller stormfald, er noteret i matriklen.

Efter lov om stormflod og stormfald § 19, stk. 3, påhviler der ejeren en forpligtelse til at tilbagebetale tilskud til genplantning af stormfældet skov, såfremt basisforsikring opsiges. Stormflod og stormfald registreres kun i matrikelregistret, og registreringen foretages på den samlede faste ejendom.

### **Strandbeskyttelses- og klitfredningslinier**

Reglerne om beskyttelseslinierne findes i naturbeskyttelseslovens (NBL) §§ 8 og 15, og de har til formål at beskytte de åbne og uberørte kyststrækninger i Danmark. Arealer, der er omfattet af beskyttelseslinierne, skal bevares i den nuværende tilstand, og tilstandsændringer kan kun foretages efter forudgående tilladelse. Strandbeskyttelses- og klitfredningszonen har som udgangspunkt en zonebredde på 300 meter langs strandbredden, men kan variere eller være helt ophævet i områder med bebyggelse og lignende, jf. § NBL 69a, stk. 3.

Beskyttelseslinierne bliver både registreret i matriklen og noteret i tingbogen. Det var først i 1999, at strandbeskyttelses- og klitfredningslinien blev indlagt som tema i matriklen. Registreringen i matriklen omfatter de hele matrikelnumre eller dele af matrikelnumre, som er beliggende i beskyttelseszonen. Endvidere bliver størrelsen af det berørte areal registreret, og selve arealet vist på matrikelkortet.



Hvis der sker ændringer af strandbeskyttelses- og klitfredningslinien, skal disse registreres i matriklen, og der skal ske notering i tingbogen på grundlag af oplysningerne fra matrikelmyndighederne, jf. NBL § 69a, stk. 7. I forbindelse med matrikulære ændringer er det vigtigt, at der tages hensyn til strandbeskyttelseslinien, da registreringen som udgangspunkt ligger fast og har i det digitale matrikelkort en stempeling med betegnelsen '*skal følge skel*' eller '*skal ikke følge skel*'. Betegnelsen er afgørende for, hvordan beskyttelseslinien skal håndteres ved matrikulære forandringer. Hvis beskyttelseslinien '*skal følge skel*', skal linien også følge skellet efter en kortopretning og korttilpasning. Hvis beskyttelseslinien derimod ikke skal følge skellet, er det liniens beliggenhed med systemkoordinater i matrikelkortet, som skal fastholdes efter den matrikulære forandring. I de tilfælde, hvor beskyttelseslinien ikke skal følge skel, er der flere undtagelser, som gør sig gældende. Kort & Matrikelstyrelsen har bl.a. mulighed for at justere beskyttelseslinien med op til 1½ meter, hvis det hermed er muligt at friholde et matrikelnummer, som ikke tidligere har været berørt af beskyttelseslinien. Hvis der i den matrikulære sag opstår større uoverensstemmelser mellem matrikelkortet og forholdene i marken, skal der foretages en nærmere vurdering i samarbejde med Kort & Matrikelstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen. [KMS, 2003 B]

## **Forurennet jord**

Kortlægning af forurenede arealer foretages af amtsrådet i samarbejde med kommunalbestyrelsen, jf. jordforureningslovens (JL) § 3. Der er tale om en systematisk tilvejebringelse af viden om jordforurening og kilder til jordforurening. Registreringen foretages på to niveauer:

- Vidensniveau 1 – JL § 4: Hvis der er faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.
- Vidensniveau 2 – JL § 5: Hvis der er dokumentation for, at der med en høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortlægningens primære retsvirkninger i forhold til grundejere og brugere er fastlagt ved JL § 8, der begrænser adgangen til at ændre arealanvendelse og iværksætte bygge- og anlægsarbejder på kortlagte arealer.

Amtet skal lade oplysninger om jordforurening indføre i matrikelregistret, jf. JL § 14. Amtets kortlægningsnummer bliver ligeledes registreret, hvormed nærmere oplysninger om forureningen kan indhentes fra amtet. Størrelsen af arealet skal ikke angives, men for jordforurening på vidensniveau 2 er der en angivelse af, om det vedrører hele matrikelnummeret eller kun en del af det. Det registrerede areal vises på matrikelkortet, men der er foreskelle på vidensniveau 1 og 2. Vidensniveau 1 vises på hele matrikelnummeret, mens vidensniveau 2 viser forureningens konkrete udstrækning på matriklen. Kortlægningen af jordforurening er relateret til arealer og er dermed ikke bundet af hverken ejendoms- eller matrikelskel. Imidlertid skal der i forhold til indberetningen til Kort & Matrikelstyrelsen være oplysninger om de berørte matrikelnumre, der helt eller delvist er kortlagte. Ved indberetning på vidensniveau 2 bliver forureningens udstrækning fastlagt ved en lukket polygon, og det skal oplyses, om polygonens grænser helt eller delvist er sammenfaldende med skel. [Miljøstyrelsen, 2000, s. 89]

Når Kort & Matrikelstyrelsen har indlagt kortlægningen i matriklen, bliver kortlægningen noteret i tingbogen af tinglysningsdommeren på baggrund af oplysninger fra Kort & Matrikelstyrelsen. [Miljøstyrelsen, 2000, s. 98]

### **Landbrugsejendom**

En landbrugsejendom er en ejendom, der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens (LBL) § 2, stk. 2. Det er således noteringen i matriklen, som er afgørende for, om en ejendom kan betegnes som en landbrugsejendom, og ikke hvorvidt den reelt er egnet til jordbrugsdrift [Wulff et al., 1997, s. 155]. Når en ejendom er noteret i matriklen som landbrugsejendom, er den undergivet landsbrugspligt, hvilket vil sige, at ejendommen er omfattet af landbrugslovens regler om bl.a. erhvervelse, forpagtning og omlægning af jorder. Landbrugspligt er på denne måde en samlet betegnelse for de forskellige begrænsninger, der hviler på ejendommen. Landbrugspligt pålægges, når mindst 2 ha af ejendommen anvendes jordbrugsmæssigt til landbrug, gartneri, frugtplan-

tage, planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed og er forsynet med en beboelsesbygning, jf. LBL § 4, stk. 1.

Noteringen som landbrugsejendom i matriklen, hviler på den samlede faste ejendom. Det kan således ikke forekomme, at en del af en ejendom har landbrugspligt. Registreringen foretages ikke kun i matrikelregistret, men vises ligeledes på matrikelkortet. Udover noteringen i matriklen bliver oplysningerne endvidere noteret i tingbogen.

Udover noteringen som landbrugsejendom kan der i matriklen være registreret supplerende oplysninger, hvilket gør sig gældende ved landbrugsejendomme uden beboelse og for familieejendomme

*Landbrugsejendom uden beboelsesbygning* – Landbrugslovens § 10 giver mulighed for, at beboelsesbygningen på en landbrugsejendom, der ejes lovligt sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, kan nedrives uden tilladelse eller fraskilles ved erklæring fra en landinspektør. Når beboelsesbygningen nedrives eller fraskilles, skal der tinglyses en deklaration på den bygningsløse ejendom. Indholdsmæssigt skal deklarationen oplyse, at der ikke uden særlig tilladelse må opføres bygninger på ejendommen, og at den skal holdes forenet med en landbrugsejendom med beboelsesbygning. Endvidere kan den kun afhændes til sammenlægning eller som en bygningsløs ejendom, hvis den også fremover ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, jf. LBL § 10, stk. 2. Bygningsløse landbrugsejendomme bliver noteret i matriklen, men bliver ikke vist på matrikelkortet.

*Familieejendom* – En ejendom kunne inden d. 1. januar 1970 i medfør af 1967-loven noteres i matriklen og tingbogen som familieejendom, hvis ejeren var ejer eller medejer af mere end to landbrugsejendomme, som var erhvervet før d. 1. januar 1965, eller som var erhvervet efter denne dato ved arv eller familiehandel. Ejendommens grundbeløb skulle d. 31. december 1964 være under 56.000 kr. Denne type ejendomme blev indført for at forhindre, at disse ejendomme blev omfattet af erhvervelsesbestemmelserne i 1967-loven, der også omfattede familieoverdragelser. [Wulff et al., 1997, s. 573] Registreringen vises ikke på matrikelkortet.

### Jordrente

Efter statshusmandsloven af 1948 kunne jord købes med støtte i form af jordkøbslån og mod, at erhververen pålagde sin ejendom en jordrente. Jordrenten betød, at der ikke skulle erlægges en kontant købesum for ejendommen på købstidspunktet. Husmanden blev ved købet ejer og skødehaver på sin ejendom, men jordrenten blev lagt som en uafløselig prioritet på ejendommen. Beregningen af jordrenten ændredes fra tid til anden. I nogle perioder blev den beregnet efter ejendommens værdi; i visse perioder tillige som en konjunkturbestemt afgift beregnet på baggrund af prisen på smør, flæsk og byg eller på baggrund af landbrugets forrentningsprocent. [Wulff et. al., 1997, s. 51-52] Registreringen foretages på alle matrikelnumre, hvorpå der påhviler jordrente. Jordrenten kan noteres på hele eller en del af matrikelnummeret. Registreringen foretages kun i matrikelregistret og vises ikke på matrikelkortet.

### Arbejderbolig

Lov nr. 241 af 1952 indeholdt nærmere regler om arbejderboliger og tjenestehuse, som senere blev overført til loven om arbejderboliger på landet. Lovens bestemmelser er senere blevet ophævet, men finder dog anvendelse for så vidt angår nuværende brugere, indtil disse forlader ejendommene, jf. lov nr. 344/1997 om arbejderboliger på landet. Noteringen sikrede mulighed for et gunstig statsgaranteret boligdriftslån. [Wulff et. al., 1997, s. 156] Endvidere foretages noteringen på alle matrikelnumre, som den pågældende samlede faste ejendom består af. Registreringen foretages kun i matrikelregistret og vises ikke på matrikelkortet.

### Lokalplaner

Når der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, skal der forud for arbejdets gennemførelse være tilvejebragt en lokalplan. En lokalplan er i hovedreglen en erstatningsfri regulering og kan regulere en lang række fysiske forhold, herunder bl.a. anvendelse, beliggenhed og omfang af bebyggelser, jf. planlovens (PL) § 15, stk. 2. Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft fra offentliggørelsen af lokalplanen, hvorefter der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, jf. PL § 18, stk. 1. I for-

bindelse med offentliggørelsen skal kommunalbestyrelsen efter PL § 31, stk. 2 lade lokalplanen tinglyse på de ejendomme, som er berørt af planen.

### **Byggelinier, adgangsbegrænsninger m.m.**

Vejlovens (VL) §§ 34-35 giver vejbestyrelsen mulighed for at pålægge byggelinier, som har til formål at sikre eksisterende vejes mulighed for udvidelse og sikre gennemførelsen af nye veje. I begge tilfælde er der tale om en erstatningsfri regulering, selvom der sker en begrænsning i ejerens rådighed over ejendommen. Begrænsningen af ejerrådigheden består i, at der efter vejlovens § 34, stk. 3 ikke må opføres ny bebyggelse af blivende art eller foretages væsentlige ændringer i eksisterende bebyggelse på arealer, der ligger foran en byggelinie.<sup>1</sup> Pålæg af byggelinier efter VL § 35 kan højst foretages for en periode på 10 år, hvorefter pålægget kan forlænges med indtil 10 år ad gangen.

Byggelinier fastlægges normalt i forhold til vejens midte. Pålægges byggelinier på begge sider af vejen, må den indbyrdes afstand ikke overstige 100 m ved hovedlandeveje og landeveje og 50 m ved kommuneveje, jf. VL § 34. Byggelinier har gyldighedsvirkning umiddelbart efter offentliggørelsen, og når klagefristen er udløbet, og vurdering/afgørelse af klagerne er truffet, er vejbestyrelsen forpligtet til at foretage tinglysning af byggeliniebestemmelserne på de berørte ejendomme, jf. VL § 37, stk. 2-3.

Udover pålæg af byggelinier har vejbestyrelsen efter VL § 72-73 mulighed for at fastsætte adgangsbestemmelser, der f.eks. har til formål at sikre gode oversigtsforhold i forbindelse med kryds og i almindelighed sikre, at vejanlægget er tilfredsstillende i et sikkerhedsmæssigt og trafikalt henseende. Adgangsbestemmelser skal tinglyses på de ejendomme, der bliver berørt af bestemmelserne, jf. VL § 75, stk. 3.

---

<sup>1</sup> Ejeren af et areal, som bliver berørt af en byggelinie, har mulighed for at fremsætte en overtagelsesbegæring, såfremt byggeliniepålægget umuliggør en *økonomisk rimelig og forsvarlig anvendelse* i forhold til andre tilgrænsende eller omliggende arealer eller hindrer afhændelse af arealet, og der foreligger særlige personlige grunde, jf. VL § 38.

## Fredninger

Naturbeskyttelseslovens kapitel 6 giver fredningsnævnet<sup>2</sup> mulighed for at gennemføre fredning af landarealer og ferske vande. En fredning skal indeholde en bestemmelse om formålet med fredningen, jf. NBL § 38, stk. 1. Formålet med en fredning kan f.eks. være at bevare den nuværende tilstand eller tilvejebringe en bestemt tilstand, der herefter skal bevares, samt en regulering af offentlighedens færdsel i området, jf. NBL § 38, stk. 3. Hvis der er årsagsforbindelse mellem fredningen og et tab påført ejerne eller andre rettighedshavere af de berørte ejendomme, kan der ydes erstatning efter reglerne i NBL § 39.

Fredningsnævnet skal, jf. NBL § 40, stk. 3, lade fredningsbestemmelserne tinglyse på de berørte ejendomme, men det er ikke nogen gyldighedsbetingelse. Fredningsnævnet afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet, som efter at have truffet afgørelse i sagen er forpligtet til at lade bestemmelserne tinglyse på de berørte ejendomme, jf. NBL § 44, stk. 4.

## Vildtreservater

Vildtreservater oprettes i henhold til lov om jagt og vildtforvaltning (LJV) med det formål at beskytte og fremme bestande af vildt levende fugle og pattedyr [SNS, 2006]. Reglerne for et vildtreservat skal efter LJV § 33, stk. 2 indeholde bestemmelser om jagt, færdsel og ophold samt oplyse om reservatets beliggenhed. Oprettelse af vildtreservater er ikke en erstatningsfri regulering, hvorfor ejeren er erstatningsberettiget. De fastsatte regler for et vildtreservat forhindrer normalt ikke en fortsat landbrugsmæssig udnyttelse af området, hvorfor erstatningen normalt beregnes ud fra værdien af jagten på det pågældende areal, jf. Karnov kommentar til LJV § 34. Ministeren skal efter LJV § 33, stk. 3 lade bestemmelserne tinglyse på de berørte ejendomme. Tinglysning er ingen gyldighedsbetingelse, da denne opnås ved den offentlige bekendtgørelse i Statstidende og i et på egnen udbredt dagblad.

---

<sup>2</sup> Der nedsættes et fredningsnævn for hvert amt og et for Bornholms Kommune. For Københavns Amt, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune nedsættes et fælles fredningsnævn, jf. NBL § 35, stk. 1.

# Bilag B

## Matrikelkortet i et historisk perspektiv





---

## Bilag B – Matrikelkortet i et historisk perspektiv

Den første matrikel i Danmark kom i 1662, som en reaktion på at den daværende skatteligning ikke kunne fremskaffe de nødvendige midler. Imidlertid gav 1662 matriklen – også kaldet Kommissionsmatriklen – ikke et tilfredsstillende skatteligningsgrundlag og blev efterfølgende ændret flere gange inden 1688, hvor Christian den V's matrikel blev vedtaget. Matriklen blev baseret på en opmåling og taksering af jordens bonitet, hvorigennem den enkelte ejendoms skatteevne skulle bestemmes. Der hørte ikke noget kort til matriklen af 1688, da de målinger, der var foretaget, ikke var gode nok og kun angav tilnærmede arealer. [Pedersen, 1981, s. 19-24]

Matriklen af 1688 var gældende indtil 1844, hvor en ny matrikel var påkrævet, da blandt andet udskiftningen<sup>1</sup> betød, at 1688-matriklen ikke længere stemte overens med de faktiske ejendomsforhold, som følge af utilstrækkelig ajourføring. De første overvejelser om en ny matrikel kom allerede i forbindelse med landboreformerne, men selve udarbejdelsen blev først endeligt påbegyndt i starten af 1800-tallet. [Pedersen, 1981, s. 50-87]

Matriklen som trådte i kraft i 1844 er stadig gældende i dag, men adskiller sig i dag både i form og indhold fra den oprindelige, da matriklens hovedformål har ændret sig med tiden. Hovedformålet i 1844-matriklen var, at den skulle udgøre grundlaget for en retfærdig fordeling af jordskatterne og sikre rettigheder over fast ejendom. Denne skattemæssige betydning forsvandt ved skattelovene i 1903, hvor man gik bort fra hartkornet som fordelingsgrundlag for jordskatterne til staten. Efter lov om ejendomsvurdering fra 1903 skulle vurderingen fastsættes i kroner set i forhold til, hvad en ejendom var værd i handel og vandel, men hartkornsbetegnelsen forblev i matriklens oplysninger frem til 1970. [Pedersen, 1981, s. 87], [Nielsen, 2000, s. 177]

---

<sup>1</sup> Udskiftningsforordningen blev vedtaget i 1781. Loven dannede grundlag for en gennemgribende ændring af den danske bondestands livsvilkår. I første række var ophævelsen af jordfællesskabet, forholdet mellem godsejer og fæster samt stavnsbåndets løsning. Udskiftningsforordningen satte en stopper for det kendte landsbyfællesskab omkring dyrkning af jorden. Det skyldtes, at udskiftningen betød dannelsen af selvstændige landbrugsbedrifter med samlede jordtilliggender. [Pedersen, 1981, s. 39]

Efter 1903 skulle der stadig ske en registrering af de matrikulære ændringer for at give en entydig identifikation af faste ejendomme. Formålet var bare ikke skattemæssigt, men at sikre private forhold og give myndighederne mulighed for at føre kontrol med ejendomsdannelsen. [KMS, 2000, s. 18]

Der skulle indgå et detaljeret kortværk i 1844-matriklen, hvilket var nyt i forhold til de tidligere matrikler. Et detaljeret kortværk var nødvendigt som følge af de strukturelle ændringer, som udskiftningen medførte. Kortlægningen til matriklen tog udgangspunkt i de allerede eksisterende udskiftningskort, hvortil der skulle suppleres for de områder, som ikke var tilstrækkeligt kortlagt. Udskiftningskortene blev tegnet i målforholdet 1:4.000, men unøjagtigheder i opmålingen betød, at der var store uoverensstemmelser mellem kortet og marken. Størstedelen af unøjagtighederne stammede fra afsætningen af skellene i marken, da opmålingsmetoden var bordmåling, og de tekniske hjælpemidler var diopter og kæder. [Pedersen, 1981, s. 39] Udskiftningskortet indeholdt det geometriske areal og det boniterede areal for hver af de udlagte lodder samt angivelse af hartkornet for hver ejendom. Derudover skulle der føres kontrol med udskiftningskortene<sup>2</sup>. Specielt i landsbyerne var der problemer, da landsbykerne i forbindelse med udskiftningen ikke blev kortlagt. Når der forekom matrikulære forandringer blev det påført direkte på kortet, således nye skel blev indlagt med rødt, mens de gamle slettede skel blev udstreget. De mange løbende rettelser gjorde matrikelkortene uoverskuelige, hvorfor de efter behov blev tegnet om.

I 1960'erne blev der påbegyndt et projekt, som havde til formål at ajourføre de gamle trykoriginaler. Dette TA-projekt medførte, at alle analoge matrikelkort skulle omtegnes på transparent materiale. Ideen var at man hermed kunne levere rentegnede matrikelkort, som kun viste de gældende skel. Imidlertid nåede projektet kun at dække dele af Jylland inden projektet blev stoppet på grund af omlægningen til det digitale matrikelkort – et arbejde som blev påbegyndt i midten af 1980'erne og ved udgangen af 1997 var alle matrikelkort omlagt til et digitalt sammenhængende kort. [Daugbjerg og Hansen, 2000, s. 34-35]

---

<sup>2</sup> Prøven af udskiftningskortene bestod i at måle 4-5 prøvelinier i forskellige retninger tværs over bymarken. [Pedersen, 1981, s. 69]

# Bilag C

## Eksempler på servitutters stedfæstelse



---

## Bilag C – Eksempler på servitutters stedfæstelse

Efter endt servitutundersøgelse er vores erfaringsgrundlag vedrørende servitutters faktiske indhold blevet væsentligt større. Derfor vil vi fremkomme med egne eksempler på, hvorledes konkrete servitutter fra undersøgelsen kan stedfæstes. Under hver kategori vil der blive gengivet to til tre illustrative eksempler for at sætte teorien i en praktisk sammenhæng.

### 1.1 Eksempler på indirekte stedfæstelse

#### 1.1.1 Etikettemetoden

##### **Dokument om betingelser for anvendelse til golfbane herunder pligt til sammenlægning med andet landbrug mv. (1992) (Ejendom nr. 48)**

*'... Hvis anvendelsen til golfbane ophører, skal alle bygninger og faste anlæg, der er opført til formålet, fjernes, og arealet skal behandles således, at det igen kan drives jordbrugsmæssigt.'*

Servitutten vedrører hele ejendommen.

##### **Dokument om evt. pligt til afhændelse af ejendommen m.m. (1982) (Ejendom nr. 56)**

*'... Såfremt ejendommen ophører med at tjene til opfyldelse af det omhandlede formål, skal den afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens regler.'*

Servitutten vedrører hele matrikelnumre og omfatter næsten alle ejendommens matrikelnumre.

### **Dokument om samdrift m.v. i henhold til lov (1998) (Ejendom nr. 7)**

*'... Der må ikke uden jordbrugskommissionens tilladelse opføres nye bygninger på landbrugsejendommen. Opførelse af nye bygninger kan desuden kræve tilladelse efter lov om planlægning (...) Landbrugsejendommen skal til enhver tid ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning. Der skal være samme ejerforhold på begge ejendomme. Ved samme ejerforhold forstås, at der er samme ejer (samme indbyrdes ejerforhold) ifølge tingbogen på ejendommen med bygninger og på ejendommen uden bygninger. Det betragtes også som samme ejerforhold, hvis der er tale om ejendomme, der ejes henholdsvis af en person og af et selskab efter lovens § 20, hvor den pågældende har stemmeflertallet, jf. lovens § 20, stk. 7 (...) Landbrugsejendommen kan kun afhændes til sammenlægning med en anden landbrugsejendom eller som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning efter reglerne i lov om landbrugs-ejendomme.'*

Servitutten vedrører hele ejendommen.

#### **1.1.2 Den topologiske metode**

### **Dokument om byggelinier m.v. (1994) (Ejendom nr. 20)**

*'... På efterstående ejendomme må der ikke foran en linie, der er beliggende 20 m fra Frejlevvejs midte, opføres bygninger eller udføres andre anlæg af den art, der findes omtalt i § 34, stk. 3 i lov om offentlige veje. Bestemmelsen om højdeforskel i § 34, stk. 4 finder tilsvarende anvendelse, idet højdetillægget dog kun udgør 1 1/2 gange højdeforskellen.'*

Servitutten er stedfæstet i forhold til Frejlevvejs midte.

### **Dokument om adgangsbegrænsning m.v. (1994) (Ejendom nr. 20)**

*'... For efterstående ejendom har ekspropriationskommissionen fastsat regulerende bestemmelser med hensyn til adgangen til Frejlevvej. Oplysning om adgangsbegrænsningens omfang vil kunne fås hos Aalborg Kommune.'*

Servitutten kan således stedfæstes i forhold til Frejlevvej.

**Dokument om hegn, hegnsmur m.v., fælles gård, opholdsareal m.v., overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v., vedligeholdelsen (1946) (Ejendom nr. 2)**

*'... I skellet mellem matr.nr. xx og naboejendommene må der ikke opsættes hegn af nogen art. Gårdspladserne for de 3 ejendomme skal være fællesgård. På den sydligste del af de nævnte ejendomme indrettes en port, der skal være fælles portindkørsel for alle de 3 nævnte ejendomme. Vedligeholdelse af fællesgården påhviler de enkelte ejendomme for deres gårdareals vedkommende, mens vedligeholdelse af porten alene påhviler den ejendom, i hvilken den findes.'*

Servituttens indhold vedrørende forbud mod opsætning af enhver form for hegn i skellet kan stedfæstes i forhold til skellet mellem matr.nr. xx og naboejendommene.

**1.2 Eksempler på direkte stedfæstelse****1.2.1 Punktmetoden****Dokument om rådighedsret til jordstykke (1933) (Ejendom nr. 17)**

*'... Trigonometrisk Station IV Nr. 2164 Vaarst (...) det Jordstykke, som Geodætisk Institut har erhvervet nævnte Raadighed over, kendes paa, at der paa Midten er indstøbt et Jernrør paa en Kæmpehøj i en Betonstøbning, forsynet med Geodætisk Instituts Mærke, og det strækker sig 2 Meter til hver Side af Betonstøbningen.'*

Servitutten vedrører et geografisk punkt.

**Dokument om pejleboring m.m. (2002) (Ejendom nr. 33)**

Pejleboringen vedrører et geografisk punkt, og af servitutten fremgår det, at boringen skal ligge uforstyrret hen og friholdes for byggeri, beplantning m.m.

### 1.2.2 Linie-/segmentmetoden

#### **Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. (1984) (Ejendom nr. 4)**

*'... Ledninger skal tjene som afløbsledninger for henholdsvis overflade- og spildevand for naboejendommen (...) foretage fornødne vedligeholdelses og istandsættelsesarbejder på de deklarerede ledninger (...) må der ikke indenfor et to meter bredt arealbælte til begge sider af afløbsledningerne bygges, plantes træer eller buske med dybtgående rødder.'*

Servitutten vedrører et geografisk linieforløb med en respektafstand på 2 m fra ledningsmidte til hver side.

#### **Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. (1982) (Ejendom nr. 20) (Ekspropriationsdeklaration)**

*'... Det skal tåles, at ledningssystem med brønde etableres som vist på vedhæftede tegning af 14. oktober 1981 udfærdiget af stadsingeniørens kontor (...) Ledninger og brønde skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver berettigede adgang til eftersyn og rensning (...) Uden forudgående tilladelse er det forbudt i en bredde af 3 m til hver side af et lodret plan gennem kloakledningens midtlinie at bygge, foretage større træplantninger til hinder eller skade for anlægget.'*

Servitutten vedrører et geografisk linieforløb med en respektafstand på 3 m fra ledningsmidte til hver side.

#### **Dokument om master m.v., forsynings-/afløbsledninger m.v. (1988) (Ejendom nr. 16)**

Servitutten indeholder tilladelse til at anbringe master med tilbehør til brug for fremføring af elektricitet. Højspændingslinien er markeret som en linie på ridset. Masterne er ikke stedfæstet.



### 1.2.3 Areal-/flademetoden

#### Dokument om fortov (1979) (Ejendom nr. 9)

*'... Eventuel overgang til anden benyttelse end landbrug og grønt område skal der etableres fortov og vendeplads ved Diakonvejs nordøstlige side, alt som vist på vedhæftede deklarationskort. Udgifterne hertil afholdes af den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 1 a.'*

Der medfølger et deklarationskort til servitutten, som direkte angiver det berørte areal.

#### Dokument om transformerstation/anlæg m.v. (1982) (Ejendom nr. 9)

*'... Transformerstationen har et grundareal på ca. 2,41x1,46 m, højde 1,40 m og er placeret således: 5 m fra den private vejs midte, (vej til Attrupgaard) på nordlige side af vejen, jf. vedh. rids.'*

Der medfølger et rids til servitutten, som direkte angiver det berørte areal.

#### Dokument om vindmøller m.v. (1988) (Ejendom nr. 67)

*'... Ret til at placere en vindmølle på ejendom, men som det fremgår af vedlagte deklarationsrids i 99 år (...) Møllen kan alene fjernes og nedlægges, såfremt interessentselskabet opløses, eller driften af møllen varigt indstilles. Møllens grundareal er ca. 5 m<sup>2</sup> (...) Ret til adgang til at lade anlægget tilse og reparere.'*

Der medfølger en skitse til servitutten, som direkte angiver det berørte areal.